



Vigilada Mineducación

Estudio de prefactibilidad para el desarrollo de un centro de bienestar con enfoque en experiencias sensoriales para la salud integral mediante la metodología ONUDI.

Pre-feasibility study for the development of a wellness center focused on sensory experiences for integral health using the ONUDI methodology.

Carolina Estrada Osorno

Laura Isabel Restrepo Restrepo

Trabajo de grado para optar a título de Maestría en Gerencia de Proyectos

Asesor

Jorge Harley Guerrero Latorre

UNIVERSIDAD EAFIT

ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN

MAESTRÍA EN GERENCIA DE PROYECTOS

MEDELLÍN

2025

## TABLA DE CONTENIDO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	10
ALCANCE.....	14
JUSTIFICACIÓN .....	15
OBJETIVOS .....	17
GENERAL .....	17
ESPECÍFICOS .....	17
DISEÑO METODOLÓGICO .....	18
HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN .....	19
MARCO TEÓRICO.....	31
METODOLOGÍAS PARA LA EVALUACION DE PREFACTIBILIDAD .....	34
METODOLOGIA AUSTRALIANA O ESTANDAR AUSTRALIANO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.....	35
METODOLOGIA GENERAL AJUSTADA (MGA).....	35
METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PROYECTOS SEGÚN LA AGENCIA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL DE JAPON (JICA) .....	36
METODOLOGÍA ZOPP .....	37
MATRIZ DE MARCO LOGICO .....	37
METODOLOGÍA DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO BID .....	38

ONUDI.....	38
SALUD MENTAL.....	40
DEPRESIÓN.....	42
ANSIEDAD .....	43
ESTRÉS .....	43
MINDFULNESS BASED ART THERAPY (MBAT).....	44
TERAPIAS SENSORIALES.....	45
GUSTO .....	46
TACTO .....	46
OLFATO .....	47
AUDICIÓN.....	47
VISTA .....	48
DESARROLLO DEL TRABAJO .....	48
ESTUDIO SECTORIAL Y DE ENTORNO .....	48
ANALISIS SECTORIAL - LAS CINCO FUERZAS DE PORTER.....	48
ANALISIS DE ENTORNO – PESTEL.....	52
ESTUDIO DE MERCADO .....	62
ANALISIS DE PRECIOS METODO VAN WESTENDORP .....	75
ESTUDIO TÉCNICO .....	77
SELECCIÓN DE LA UBICACIÓN .....	77

ARQUITECTURA, DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS, MOBILIARIO Y EQUIPOS Y MATERIAS PRIMAS .....	79
RECURSO HUMANO .....	86
TERAPIAS.....	86
ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y ORGANIZACIONAL .....	90
ORGANIGRAMA .....	90
CARGOS .....	90
SALARIOS .....	97
TECNOLOGÍA ADMINISTRATIVA: .....	97
ESTUDIO LEGAL, TRIBUTARIO Y AMBIENTAL.....	99
NORMATIVIDAD LEGAL .....	99
Constitución de la empresa .....	99
Objeto social y códigos CIU .....	101
Registro de marca.....	101
Arrendamiento del inmueble.....	101
Invima y registros sanitarios .....	102
Habilitación .....	103
Normativa laboral y contratación.....	103
Permisos y requisitos locales.....	104
NORMATIVIDAD TRIBUTARIA.....	104

Impuesto de Renta.....	104
Retención en la Fuente .....	105
Impuesto al Valor Agregado (IVA) .....	105
Impuesto de Industria y Comercio (ICA).....	105
Tributos sobre el Arriendo .....	105
Otros Costos y Aportes Obligatorios .....	106
Posibles Beneficios Tributarios.....	107
NORMATIVIDAD AMBIENTAL.....	107
Sistema Nacional Ambiental (SINA).....	107
Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible .....	108
Separación de Residuos en la Fuente (Colores).....	108
Manejo de Envases y Empaques .....	108
Manejo de Residuos Peligrosos (RESPEL) .....	108
Regulación de Vertimientos .....	109
Servicios Públicos Domiciliarios .....	109
ESTUDIO FINANCIERO Y DE RIESGOS .....	109
Inversión Inicial.....	110
Estructura de Capital y Financiación .....	112
Proyecciones de Ingresos .....	115
Costos Operacionales .....	116

Evaluación Financiera .....	117
ANÁLISIS DE RIESGOS .....	121
CONCLUSIONES .....	130
BIBLIOGRAFIA .....	133
ANEXOS .....	145

## ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1. fuerzas de Porter. ....</i>	<i>49</i>
<i>Figura 2. Global Wellness economy.....</i>	<i>55</i>
<i>Figura 3. Mapa ubicación geográfica.....</i>	<i>78</i>
<i>Figura 4. Plano de planta. ....</i>	<i>79</i>
<i>Figura 5. Plano remodelaciones. ....</i>	<i>80</i>
<i>Figura 6. Organigrama. ....</i>	<i>90</i>
<i>Figura 7. Membresía Microsoft Office.....</i>	<i>98</i>
<i>Figura 8. Membresía Alegra. ....</i>	<i>99</i>
<i>Figura 9. Cotización adecuaciones. ....</i>	<i>112</i>
<i>Figura 10. Simulación de crédito y tasa Bancolombia.....</i>	<i>113</i>
<i>Figura 11. Simulación de crédito y tasa Banco AV Villas. ....</i>	<i>114</i>
<i>Figura 12. Simulación de crédito y tasa Banco Caja Social.....</i>	<i>114</i>
<i>Figura 13. Simulación de crédito y tasa Nequi. ....</i>	<i>114</i>
<i>Figura 14. Matriz de impacto. ....</i>	<i>123</i>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<i>Gráfico 1. Global Wellness Economy- Projections, 2017-2028.</i>	56
<i>Gráfico 2. Global Wellness Economy- Major Industries 2023.</i>	57
<i>Gráfico 3. Género.</i>	63
<i>Gráfico 4. Estratificación.</i>	64
<i>Gráfico 5. Ocupacional.</i>	65
<i>Gráfico 6. Trastornos psicológicos.</i>	66
<i>Gráfico 7. Trastornos fisiológicos.</i>	67
<i>Gráfico 8. Asistencia centros de bienestar.</i>	68
<i>Gráfico 9. Frecuencia de asistencia centros de bienestar.</i>	69
<i>Gráfico 10. Forma de asistencia centros de bienestar.</i>	69
<i>Gráfico 11. Terapias alternativas.</i>	70
<i>Gráfico 12. Conexión sentidos.</i>	71
<i>Gráfico 13. Tipos de terapias.</i>	71
<i>Gráfico 14. Adquisición servicios de bienestar.</i>	72
<i>Gráfico 15. Razones para no asistir a centros de bienestar.</i>	73
<i>Gráfico 16. Resultados esperados de terapias.</i>	74
<i>Gráfico 17. Gráfica resultados Van Westendorp.</i>	76
<i>Gráfico 18. Simulación VPN flujo de caj del inversionista.</i>	124
<i>Gráfico 19. Simulación inflación general.</i>	125
<i>Gráfico 20. Simulación ingresos finales.</i>	126
<i>Gráfico 21. Simulación Ticket promedio.</i>	127
<i>Gráfico 22. Simulación costo de capital.</i>	128
<i>Gráfico 23. Simulación impuesto de renta.</i>	129

## ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1. Proyección de terapias mensualizadas primer año. ....</i>	<i>87</i>
<i>Tabla 2. Criterio porcentual de asistencia por terapia. ....</i>	<i>88</i>
<i>Tabla 3. Costos fijos y variables por terapia. ....</i>	<i>89</i>
<i>Tabla 4. Salarios del personal. ....</i>	<i>97</i>
<i>Tabla 5. Inversión del proyecto. ....</i>	<i>111</i>
<i>Tabla 6. Proyección de ingresos. ....</i>	<i>116</i>
<i>Tabla 7. Costos operacionales. ....</i>	<i>117</i>
<i>Tabla 8. Indicadores financieros para el inversionista. ....</i>	<i>118</i>
<i>Tabla 9. Indicadores financieros para el proyecto. ....</i>	<i>119</i>

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Actualmente los seres humanos se ven enfrentados a situaciones adversas como la sobrecarga laboral o académica, acoso y presión social, experiencias o eventos traumáticos que con el tiempo y como resultado afectan de manera negativa la salud, trayendo consigo problemas psicológicos y fisiológicos (Organización Mundial de la Salud, 2023c)(Organización Mundial de la Salud, 2023b)

Según la OMS, aproximadamente el 4% de la población mundial padece trastornos de ansiedad (Organización Mundial de la Salud, 2023c). El 3,8% de la población padece de depresión (Organización Mundial de la Salud, 2023a).

En Colombia, de acuerdo con una encuesta realizada por el Ministerio de Salud y Protección Social el 63,3% de los ciudadanos ha tenido algún problema de salud mental. (MinSalud, 2023).

El estrés, la depresión y la ansiedad son 3 de los principales trastornos psicológicos que pueden derivarse como resultado de las situaciones adversas anteriormente mencionadas. (Organización Mundial de la Salud, 2022b). A nivel mundial estas enfermedades avanzan significativamente y pueden afectar a cualquier persona sin importar su edad o género.

Teniendo en cuenta lo anterior, se identifica un segundo problema; las intervenciones actuales en salud mental no suelen ser oportunas, ya que solo se le brinda importancia o se inicia un tratamiento en las personas que se encuentran en crisis y pocas veces se ataca el problema desde que comienza a manifestarse (Van Lith et al., 2021).

Es de suma importancia transformar la salud mental, interviniendo de formas que reduzcan los riesgos (Organización Mundial de la Salud, 2022b).

A su vez, los trastornos mentales comienzan a generar trastornos fisiológicos, principalmente desórdenes alimenticios como falta de apetito o síntomas gastrointestinales, dolores corporales agudos y tensiones, insomnio y déficit de atención y otros muchos problemas que en la mayoría de las situaciones se asumen “normales” (Organización Mundial de la Salud, 2023a)(Organización Mundial de la Salud, 2023c)(Organización Mundial de la Salud, 2023b).

Así pues, la salud integral ha venido tomando mucha relevancia en los últimos años, ya que no se puede hablar de bienestar si no se tiene un equilibrio entre cuerpo y mente. Sin embargo, el incremento y prevalencia de enfermedades mentales ha crecido en la última década, lo que refleja la necesidad de soluciones innovadoras para la prevención y tratamiento de la depresión, ansiedad y estrés.

En consecuencia, ante la problemática de las enfermedades mentales, se plantea un centro de bienestar enfocado en la estimulación sensorial, el cual brindará un espacio terapéutico diseñado para potencializar los sentidos. Este espacio busca, con las diferentes terapias, contribuir a la mejora de la salud mental fortaleciendo el bienestar integral de los usuarios.

La Terapia de Arte Basada en Mindfulness (MBAT) es un enfoque terapéutico basado en la integración de técnicas de atención plena como la meditación, respiración consciente y el yoga; con actividades artísticas o sensoriales, como el modelado con arcilla, creación y pintura de mándalas, la música y la aromaterapia. Su principal objetivo

es ayudar a los pacientes a aceptar experiencias internas y externas, fortaleciendo su gestión emocional y mejorando su capacidad de afrontamiento (Demir et al., 2024).

En conclusión, diversos estudios han demostrado la eficacia del MBAT en la reducción del estrés, la ansiedad y la depresión. Es importante aclarar que estas investigaciones tienen en cuenta diferentes poblaciones y variables de interés, lo que sugiere que, independientemente de la causa que desencadena estos trastornos, este enfoque terapéutico puede contribuir como una solución alternativa e innovadora con eficacia comprobada. Por ejemplo, en pacientes con enfermedad arterial coronaria, ha demostrado mejoras significativas en la estabilidad psicológica, incluyendo la reducción de la ansiedad, la depresión y la expresión de la ira (Jang et al., 2018). En estudiantes universitarios, esta terapia ha sido efectiva para reducir el estrés académico y mejorar la regulación emocional (Van Lith et al., 2021).

Así mismo, un estudio en pacientes con migraña encontró que MBAT ayudó a disminuir los síntomas de depresión y estrés, además de aumentar los niveles de felicidad (Demir et al., 2024).

Este proyecto evaluará la prefactibilidad para la creación de un centro de bienestar con un enfoque terapéutico MBAT, que consta de la integración de técnicas de atención plena, actividades artísticas y sensoriales para promover la salud integral, aplicando la metodología de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUUDI), la cual permitirá un análisis organizado y detallado. Asimismo, se aplicarán los conocimientos adquiridos durante la Maestría de Gerencia en Proyectos para analizar y evaluar diferentes aspectos claves como la demanda del servicio, los recursos requeridos, costos de inversión y operación, y el impacto del proyecto en la salud mental de los

usuarios. Lo anterior con el fin de determinar si el proyecto es sostenible y viable desde los puntos de vista financiero, técnico, legal, ambiental y social, asegurando que el centro de bienestar pueda ser una solución efectiva e innovadora frente a la problemática actual de los trastornos mentales.

## **ALCANCE**

Este estudio evaluará la prefactibilidad para la creación de un centro de bienestar con enfoque terapéutico MBAT que permite la combinación de técnicas de atención plena y actividades artísticas y sensoriales para la salud integral, el principal objetivo es evaluar la viabilidad aplicando la metodología de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUUDI), la cual contempla los siguientes estudios: sectorial y de entorno, mercado, administrativo y organizacional, legal, financiero, técnico y de riesgos. El estudio se desarrollará bajo un enfoque mixto, es decir, de tipo cualitativo y cuantitativo. Este estudio proporcionará una base sólida bajo la cual se identificará si el proyecto del centro de bienestar es factible y soportará la toma de decisiones estratégicas en la creación del centro, garantizando su sostenibilidad en el tiempo y alineación con las necesidades del mercado y los requerimientos normativos.

## JUSTIFICACIÓN

La salud mental actualmente es una de las principales preocupaciones a nivel mundial, ya que afecta a toda la población, sin importar su género o edad. La atención tradicional que se le ha brindado a los trastornos psicológicos es efectiva, sin embargo, no son los únicos tratamientos que han demostrado efectividad, los enfoques alternativos pueden influir significativamente de manera positiva en la mejoría de todos los síntomas de estas enfermedades mentales.

Como enfoques alternativos encontramos la psicología positiva y la terapia del bienestar, que promueven las emociones positivas como el humor; la investigación científica ha demostrado que la risa es capaz de reducir el estrés y la ansiedad. El optimismo actúa como apaciguador sobre los eventos estresantes, promoviendo un mejor manejo de los problemas y aumentando así la resiliencia del individuo. Técnicas cognitivas y mindfulness que incorporan la gratitud, la reestructuración cognitiva y la atención plena son importantes para reducir el estrés y aumentar el bienestar emocional (Vera Poseck, 2006).

El centro de bienestar se plantea como una solución innovadora que ofrece un enfoque terapéutico basado en técnicas de atención plena, combinadas con actividades artísticas y sensoriales que tienen como objetivo principal combatir trastornos de salud mental, que a su vez derivan enfermedades de tipo fisiológico.

Por todo lo anterior resulta fundamental evaluar la viabilidad de este proyecto, contemplando su factibilidad desde el enfoque técnico y económico, esto permitirá

determinar si la creación del centro de bienestar será una solución sostenible en el tiempo, y si realmente satisface la necesidad de la población y su demanda; esto con el fin de analizar los riesgos que conlleva este proyecto y así poder formularlo con estrategias innovadoras y una planificación y gestión gerencial óptima que conviertan el centro de bienestar en un proyecto con una propuesta sólida, integrando metodologías de gestión orientadas al bienestar emocional y la mejora de salud mental sin perder el enfoque de negocio.

## **OBJETIVOS**

### **GENERAL**

Realizar un análisis de prefactibilidad mediante la metodología de ONUDI para la creación de un centro de bienestar especializado en experiencias sensoriales de reconexión interior, para mejorar la salud mental, en el contexto de depresión, ansiedad y estrés.

### **ESPECÍFICOS**

- Elaborar el estudio sectorial y de entorno para conocer el contexto en el que se desarrollara el proyecto.
- Elaborar el estudio de mercado que permita recolectar la información necesaria para la toma de decisiones de la creación del centro de bienestar.
- Realizar el estudio técnico para identificar los requerimientos del proyecto.
- Evaluar la viabilidad legal y ambiental del desarrollo de un centro de bienestar.
- Evaluar la viabilidad financiera del centro de bienestar.
- Realizar un análisis de riesgos del proyecto.

## **DISEÑO METODOLÓGICO**

El diseño metodológico que se utilizará para realizar esta investigación es de tipo no experimental y transeccional, ya que se recolectarán datos en un único momento y tiempo determinado, así también sin manipulación de variables, permitiendo analizar la prefactibilidad del proyecto en su contexto actual (Hernández Sampieri et al., 2014). El estudio tendrá un alcance descriptivo, pues se enfocará en recopilar información de la población objetivo, identificar sus necesidades y analizar los factores que influyen en la viabilidad del desarrollo del centro de bienestar (Hernández Sampieri et al., 2014).

Para abordar de forma exhaustiva el problema de la investigación, se aplicará un enfoque mixto, el cual combina técnicas cualitativas y cuantitativas. Donde el enfoque cualitativo permitirá el análisis y la percepción de la necesidad, las preferencias y características del público objetivo a través de encuestas y entrevistas (Flick & Uwe, 2014). Así mismo el componente cuantitativo ayudará a la recopilación de datos y análisis estadístico de datos clave sobre la demanda, costos, operación y otras variables fundamentales como la Tasa Interna de Retorno (TIR), el valor presente neto (VPN), medias, frecuencias y patrones de comportamiento para determinar la prefactibilidad del proyecto (Flick & Uwe, 2014).

En el estudio de la prefactibilidad del proyecto se aplicará la metodología propuesta por ONUDI, la cual permitirá evaluar y analizar de forma sistémica la información que se obtendrá en los diferentes estudios y las herramientas de recolección planteadas en el desarrollo del diseño metodológico, con el fin de obtener bases de datos e indicadores claves que facilitarán la toma de decisiones en el proyecto (Naciones Unidas, 1972).

## **HERRAMIENTAS DE RECOLECCIÓN**

Para evaluar el contexto en el cual se desarrollará el proyecto, se llevará a cabo un estudio sectorial y de entorno, con el objetivo de evaluar la competencia, tendencias del mercado y las oportunidades del proyecto. El estudio permitirá comprender la perspectiva del sector y el impacto en la salud mental de las personas, identificando los factores principales que pueden influir en la prefactibilidad del centro de bienestar, adicionalmente permitirá evaluar brechas en la oferta de servicios, necesidades y ventajas competitivas del proyecto. Para esto, se combinará el análisis de fuentes secundarias con información cualitativa obtenida a través del análisis de PESTEL y las 5 fuerzas de Porter, lo que permitirá alcanzar una visión completa y actualizada del entorno (Arias, 2020).

El análisis PESTEL y las 5 fuerzas de Porter son instrumentos de recolección que permiten una evaluación a fondo del entorno en el cual se desarrollará el proyecto. La matriz PESTEL es una herramienta que evalúa factores políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legales, la cual facilita una visión del contexto externo que podrá influir en el éxito del proyecto (Arias, 2020). Por otro lado, las 5 fuerzas de Porter permiten analizar la estructura competitiva de una industria, cada una de las fuerzas muestra una perspectiva amplia de los principales factores para tener en cuenta a la hora de desarrollar un proyecto: la competencia, los clientes, los proveedores, nuevos entrantes y productos sustitutos (Porter, 2008). son una técnica cualitativa que permiten obtener información valiosa del mercado, sus tendencias y el compartimento a través del tiempo. La combinación de ambos instrumentos permitirá recolectar información clave para el análisis del entorno e identificar si el proyecto es viable en el ámbito sectorial y de entorno

y la diferenciación del centro de bienestar en el mercado actual (Arias, 2020; Santander Universidad, 2021).

### **Ficha técnica PESTEL**

**Tipo de estudio:** Cualitativo de análisis documental y exploratorio.

**Técnica de recolección de datos:** Análisis de datos y fuentes secundarias.

**Variables:** Político, económico, social, tecnológico, ecológico y legal.

**Método de análisis:** Interpretación de las variables obtenidas en PESTEL, identificación de amenazas y oportunidades para la toma de decisiones.

**Alcance:** Durante el primer semestre del 2025.

**Responsables:** Laura Isabel Restrepo y Carolina Estrada.

El estudio de mercado es base fundamental para evaluar la prefactibilidad de un proyecto, con él se definen las necesidades y demandas del cliente. Es de vital importancia determinar el servicio o producto que se va a ofrecer.

Este proyecto utilizará como instrumento de recolección la encuesta, en la cual se recolectarán datos cuantitativos y cualitativos de características específicas de la población, el cuestionario se enviará a través de WhatsApp.

### **Ficha técnica muestreo**

**Diseño muestral:** Muestreo no probabilístico.

**Universo:** Jóvenes y adultos de estrato medio y alto de la ciudad de Medellín.

**Tamaño de la muestra:**

**N** = 2.634.570 Población Medellín

**e** = 10%

**NC**= 95%

**Z**= 1.96

**p=q**= 50%

**n**= 96 personas

**Aplicando la fórmula probabilística para población finita**

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

**Técnica:** Encuesta digital diseñada en Google Forms, enviada a través de WhatsApp.

**Momento estadístico:** mayo de 2025.

**Preguntas:**

1. ¿Género?

Femenino

Masculino

2. ¿Edad?

3. ¿Estrato socioeconómico?

Estrato 1

Estrato 2

Estrato 3

Estrato 4

Estrato 5

Estrato 6

4. ¿Ocupación?

Estudiante

Empleado

Ama de casa

Independiente

Desempleado

Pensionado

Otro ¿Cuál?

5. ¿Ha sufrido de alguno de estos trastornos psicológicos?

Ansiedad

Depresión

Estrés

Ninguno

Otros ¿Cuáles?

6. ¿Cree usted que tiene alguna dolencia física o trastorno fisiológico, producto de algún trastorno psicológico?

Sí

No

7. Si su respuesta anterior fue sí, diga cuál.

8. ¿Ha asistido en alguna ocasión a un centro de bienestar para trabajar en su salud mental?

Sí

No

9. Si su respuesta anterior fue SÍ, ¿con qué frecuencia visita estos centros de bienestar?

1 vez a la semana

Cada 15 días

1 vez al mes

1 vez cada 2 meses

1 vez cada 6 meses

1 vez al año

10. ¿Cómo le gusta o le gustaría visitar estos centros de bienestar?

Solo

Acompañado

Ambos

En nuestro Centro de Bienestar, estamos explorando terapias alternativas que combinan la estimulación sensorial y terapias basadas en arte (MBAT). Estas experiencias únicas están diseñadas para reducir el estrés, la ansiedad y la depresión y promover un equilibrio emocional, a través de actividades que despiertan los sentidos y fomentan la conexión interior.

11. ¿Le gustaría probar estas terapias alternativas?

Sí

No

12. ¿Es importante para usted conectar con sus sentidos para mejorar tu bienestar y salud mental?

Sí

No

13. ¿Qué tipo de terapias le interesaría probar en un centro de bienestar?

Gusto: Fitoterapia y Ayurveda – Talleres de cocina integral.

Vista: Cromoterapia.

Olfato: Aromaterapia – Roll On – Splash.

Tacto: Artesanías (arcilla) – Mándalas.

Audición: Campanas Tibetanas – Mantras.

Corporal: Yoga – Pilates – Masajes.

14. ¿Estaría usted dispuesto a pagar por servicios integrales de bienestar?

Sí

No

15. ¿Cuáles son las principales razones que le han impedido visitar un centro de bienestar?

Tiempo

Costo

Distancia

Desconocimiento

Otra ¿Cuál?

16. En nuestro Centro de Bienestar ofrecemos terapias sensoriales diseñadas para reducir el estrés, la depresión y la ansiedad, promoviendo un equilibrio emocional.

Técnicas como la cromoterapia, aromaterapia, ayurveda, mándalas, yoga,

modelado de cerámicas, etc., combinan tratamientos de atención plena,

estimulación sensorial y arte terapéutico para ofrecer una experiencia única de

bienestar.

- a) ¿A qué precio consideraría que estas experiencias son tan económicas que dudaría de su calidad y efectividad? (Ponga un valor en COP por terapia).

- b) ¿A qué precio consideraría que estas experiencias ofrecen una excelente relación entre costo y beneficios para su bienestar? (Ponga un valor en COP por terapia).
- c) ¿A qué precio consideraría que estas experiencias empiezan a parecer costosas, pero aún las pagaría por sus beneficios únicos? (Ponga un valor en COP por terapia).
- d) ¿A qué precio consideraría que estas experiencias son tan costosas que dejaría de considerarlas por completo? (Ponga un valor en COP por terapia).

17. ¿Qué resultados espera obtener de estas experiencias? (Seleccione todas las que apliquen).

Reducción del estrés

Reducción de la ansiedad

Reducción de la depresión

Claridad mental

Equilibrio emocional

Otros: \_\_\_\_\_

El estudio técnico proporciona información base para determinar el funcionamiento del proyecto, partiendo desde su localización estratégica definida a partir del estudio de mercado, que las instalaciones cumplan con la normatividad que aplique y

que a su vez satisfagan las necesidades del público, incluyendo equipos y herramientas requeridas y los demás recursos que se utilizarán para poner en marcha el proyecto, tales como materias primas y personal, lo cual ayudará a determinar qué proveedores se requerirán y de qué tipo, y qué profesionales se contratarán para poner en marcha el proyecto. Para este estudio se implementará, como instrumento de recolección, la evaluación de manera detallada de los aspectos técnicos del proceso productivo, que la infraestructura cumpla con la normatividad requerida, que se esté haciendo un aprovechamiento total de los espacios y que a su vez se encuentren distribuidos de forma estratégica, cumpliendo con los estándares de calidad; que la maquinaria y equipos tengan el mantenimiento adecuado y cumplan con las normas sanitarias y de seguridad; la evaluación de los proveedores de materias primas e insumos (cumplimiento, calidad, capacidad de abastecimiento – tiempos de entrega, precio, etc.); y la evaluación y medición de desempeño del personal (atención al cliente, comportamientos acordes a los valores e identidad de la marca, conocimiento del área para la cual trabaja, ideas propositivas, capacidad para adecuarse al cambio, cumplimiento de horarios, etc.). De esta forma se logrará la estandarización de información relevante como herramienta para la toma de decisiones técnicas del proyecto.

El estudio administrativo y organizacional de un proyecto es un aspecto importante para la adecuada operatividad de una organización, ya que cuando se tiene una estructura definida adecuadamente, permite optimizar recursos, distribuyendo responsabilidades de manera más eficiente (Mintzberg, 2017). En este proyecto se utilizará como instrumento de medición el organigrama, con el fin de plasmar la jerarquía organizacional y poder

identificar y evaluar aquellos factores internos y externos que pueden influir la viabilidad del centro de bienestar.

El organigrama, permitirá conocer de manera gráfica y estructural la jerarquía de la organización con los niveles de autoridad y la distribución de cargos en la organización. En el centro de bienestar se busca definir con claridad cada área y sus respectivas responsabilidades, esto con el fin de tener la comunicación adecuada entre equipos y mantener la sinergia organizacional, sin perder el horizonte, es decir, estar alineados con los objetivos estratégicos del centro de bienestar (Robbins & Judge, 2024).

La combinación de ambas estrategias permitirá construir una estrategia administrativa sólida y así poder definir la gestión operativa del centro de bienestar, asegurando la asignación y definición de responsabilidades, anticipándose a riesgos y de paso identificar oportunidades estratégicas para el proyecto.

El estudio legal determina los lineamientos jurídicos del proyecto, así como los requisitos legales y sus costos tributarios, para este proyecto se tendrá como instrumento de recolección el análisis documental de leyes, normas, decretos, extensiones y beneficios que apliquen para el centro de bienestar y el enfoque dado, de esta manera se podrá verificar la conformidad del proyecto con la legislación vigente lo que proporcionara una base sólida para evaluar la viabilidad del mismo desde la normativa y los riesgos legales (Franco & Montoya, 2012).

Durante el desarrollo del análisis financiero, se empleará como instrumento de recolección el análisis documental, el cual se fundamenta en la revisión de fuentes primarias relevantes como cotizaciones, presupuestos, estados financieros, entre otros

documentos pertinentes. El análisis documental es muy útil en proyectos orientados a la solución de necesidades planteadas por el entorno real, ya que este permite la recolección de datos cualitativos y cuantitativos, ya obtenidos en fuentes oficiales, con el fin de construir una base de información sólida, relevante y contextualizada que permita sustentar técnicamente la evolución financiera del proyecto (Bowen, 2009).

Según el PMBOK (Project Management Body of Knowledge), el análisis documental es una herramienta de gran importancia en la etapa de planificación del alcance y costos del proyecto, ya que soporta la construcción del presupuesto, análisis de viabilidad financiera y estimación de recursos (Project Management Institute, 2017).

En conclusión, la recopilación de datos provenientes de cotizaciones y diferentes documentos permitirá formular proyecciones, realizar análisis costo beneficio y conclusiones valiosas sobre la sostenibilidad financiera del proyecto.

Finalmente, el análisis de riesgos tiene como objetivo identificar, clasificar y evaluar las situaciones que constituyen una amenaza potencial para el proyecto, permitiendo anticipar su impacto, implementar medidas de mitigación y asegurar continuidad durante la evaluación de prefactibilidad del proyecto. Para este estudio se determinó que la herramienta de recolección será una matriz de riesgos, la cual permitirá identificar y clasificar los posibles eventos adversos, determinar su probabilidad de ocurrencia y el impacto que generarían en caso de que ocurriesen.

Esta herramienta facilitará la priorización de los riesgos, evaluarlos de forma preventiva y estructurar estrategias de mitigación, que en caso tal de que llegaran a ocurrir, permitirá que se logre tener un enfoque más global y menos sesgado al tener

planes de acción establecidos, todo esto con el objetivo de mejorar la toma de decisiones y fortalecer la planificación integral del proyecto.

## MARCO TEÓRICO

“Un proyecto es un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único” (Project Management Institute, 2017). Con base en lo anterior, el debido desarrollo del ciclo de vida de proyecto pretende que a partir del uso de diferentes herramientas se obtenga la viabilidad, eficacia y sostenibilidad del mismo en el tiempo, teniendo en cuenta diferentes criterios, tanto técnicos como estratégicos para la generación única e innovadora de un producto o servicio.

De acuerdo con el PMI (Project Management Institute), el ciclo de vida es un conjunto de fases que permiten la planificación, ejecución, seguimiento y cierre de los proyectos para la gestión (Project Management Institute, 2017). Conforme con esto, proponen cinco fases principales para el ciclo de vida del proyecto:

1. Inicio: En el cual se debe realizar el acta de inicio, definir el propósito del proyecto, identificación de las partes interesadas y análisis previos, como estudios de preinversión (Project Management Institute, 2017).
2. Planificación: Donde se desarrolla el plan del proyecto, se planifica la gestión del cronograma, definen actividades y entregables, determina el presupuesto, gestión de costos, gestión de calidad, gestión de comunicaciones y gestión de riesgos (Project Management Institute, 2017).
3. Ejecución: En el que se dirige y gestiona el desarrollo del proyecto, se adquieren y asignan recursos, gestión de comunicaciones, gestión de calidad e implementación de respuesta a los riesgos (Project Management Institute, 2017).

4. Monitoreo y control: Se realiza seguimiento del avance del proyecto, validación del alcance, implementación de acciones preventivas o correctivas, control de cronograma, control de costos y recursos (Project Management Institute, 2017).
5. Cierre: Entrega final del proyecto, la cual incluye el cierre del mismo (Project Management Institute, 2017).

Es importante resaltar que el ciclo de vida de un proyecto es posible analizarlo a partir de diferentes enfoques de acuerdo con el contexto, por un lado, está el propuesto por el PMI, que expone una estructura basada en cinco fases: inicio, planificación, ejecución, monitoreo y control, y cierre (Project Management Institute, 2017). Por otro lado, se encuentra el enfoque tradicional, el cual se estructura en tres momentos importantes: preinversión, inversión y post inversión. En la práctica, la fase de preinversión se conecta estrechamente con la fase inicial del PMBOK, ya que en esta fase se desarrollan los estudios de factibilidad que validan la viabilidad del proyecto (Archibald et al., 2012; Project Management Institute, 2017). Posteriormente, la fase de la inversión se asocia a la planificación y ejecución, en las cuales se asignan recursos, desarrollan entregables y se cumplen los objetivos establecidos de acuerdo con el cronograma. Finalmente, la fase de posinversión se relaciona con la fase de cierre, la cual tiene como finalidad la entrega de resultados finales, que trae consigo la evaluación de resultados, lecciones aprendidas y el impacto del proyecto (Archibald et al., 2012).

Continuando la línea de la metodología con el enfoque tradicional, se disponen tres etapas, como anteriormente se mencionaba: preinversión, inversión y posinversión, las cuales permitirán abarcar el proyecto desde la gestión hasta la evaluación de resultados, a continuación, se profundizará en cada una de las fases:

Preinversión: Esta fase es fundamental durante el ciclo de vida del proyecto, ya que en esta se podrá definir y evaluar el alcance, la estrategia de ejecución, la justificación y la viabilidad del proyecto, el propósito de esta etapa es reducir al máximo los posibles riesgos a través de estudios que permitan evaluar la conveniencia técnica, económica, social, ambiental y legal (Alberti, 2015).

Inversión: Esta etapa del ciclo de vida del proyecto comprende las fases de planificación y ejecución, se asignan los recursos financieros, humanos y tecnológicos para el correcto desarrollo del proyecto. Durante la inversión se materializan decisiones estratégicas tomadas en la preinversión, a través de la ejecución de lo planificado en dicha etapa. De acuerdo con el PMI la gestión adecuada de esta fase será clave para el éxito y cumplimiento de los objetivos en el desarrollo del proyecto, ya que permite asegurar la viabilidad técnica y financiera del mismo (Project Management Institute, 2017).

Posinversión: El propósito de esta etapa es validar el cumplimiento de los objetivos y garantizar la sostenibilidad del proyecto. Es de gran importancia la revisión y evaluación de las lecciones aprendidas, establecer indicadores de desempeño y aplicar el conocimiento en los siguientes proyectos (Secretaría de Planificación, 2022).

## **METODOLOGÍAS PARA LA EVALUACION DE PREFACTIBILIDAD**

Desde la perspectiva de la evaluación de proyectos, alrededor de la prefactibilidad se encuentran diferentes metodologías como: metodología australiana, metodología general ajustada (MGA), metodología JICA, metodología ZOPP, marco lógico, metodología del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), metodología de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUUDI), entre otras, donde el desarrollo de alguna de estas contribuye a la reducción de la incertidumbre en la toma de decisiones de un proyecto y su inversión.

Durante esta fase del proyecto se llevará a cabo la evaluación de la viabilidad técnica, financiera, legal y de entorno antes del desarrollo definitivo de este. A continuación, se presentarán algunas metodologías utilizadas comúnmente en la evaluación de proyectos, especialmente en la etapa de prefactibilidad y posteriormente se profundizará en la metodología de ONUUDI, ya que esta investigación se desarrollará bajo los lineamientos de dicho enfoque.

## **METODOLOGIA AUSTRALIANA O ESTANDAR AUSTRALIANO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

En la gestión de proyectos, la identificación de problemas, vulnerabilidades, amenazas y la toma temprana de decisiones corresponden a lo que en el medio se denomina administración o gestión de riesgos. Para llevar a cabo la gestión del riesgo y su administración, a lo largo del tiempo se han adoptado distintas metodologías, dentro de las cuales se tiene la Metodología Australiana o técnicamente llamada como El Estándar Australiano de Administración de Riesgos AS/NZS 4360:1999, la cual se basa en un proceso lógico que sigue los siguientes pasos: establecer contexto, identificación de riesgos, análisis de riesgos, evaluación de riesgos y tratamiento de riesgos; pasos que en conjunto deben mantener una comunicación y monitoreo (Baccarini, 2000).

Por ejemplo, (Beltrán et al., 2013) al igual que (Cuello Lascano et al., 2008) emplean esta metodología para establecer un mapa de riesgos operativos y la específica identificación de riesgos, respectivamente bajo la interpretación del estándar y partiendo de una identificación de contexto. Al ser una metodología para el análisis de riesgos se emplea generalmente en modelos de negocio que ya se encuentran en operación. Sin embargo, no hay registros que indiquen que no pueda ser una metodología para emplear en la etapa de prefactibilidad de un proyecto.

## **METODOLOGIA GENERAL AJUSTADA (MGA)**

En Colombia los proyectos de inversión pública se rigen bajo la Metodología General Ajustada (MGA); que por ley y bajo la dirección del Departamento Nacional de Planeación debe ser implantada como herramienta para su formulación, dado que su

estructura informática facilita la presentación del contenido de proyecto, sin importar la fase de este, el sector o sus fuentes de financiación (González, 2023).

Aunque es una metodología enfocada en la presentación y aplicación para una posterior evaluación que decide la asignación o no de recursos públicos; según (González, 2023) la MGA contempla tres etapas principales del ciclo de vida de un proyecto: etapa de preinversión centrada en el estudio de la oportunidad o situación de negocio en el sector del proyecto, incluyendo la recolección de información necesaria para un panorama general, dando pie a la planificación para la toma de decisiones económicas al inicio del ciclo del proyecto; la etapa de Inversión, como el real comienzo de la ejecución del proyecto, con la premisa de que el recurso financiero está totalmente disponible y se puede comenzar a ofrecer el servicio de la mano de una cuidadosa vigilancia de cada procedimiento; y finalmente la etapa de Operación, en donde ya comienza a generarse una retribución y beneficio de los productos y servicios ofrecidos por el proyecto y donde deben existir recursos para sostener dicha operación y mantenimiento.

### **METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN DE PROYECTOS SEGÚN LA AGENCIA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL DE JAPON (JICA)**

La metodología o mejor llamada Guía para Evaluación de proyectos propuesta por la Agencia de Cooperación Internacional de Japón (JICA) propone un examen minucioso para profundizar en aspectos claves del ciclo de vida del proyecto, permitiendo detallar la planificación de toma de decisiones que intervengan en el desarrollo del proyecto durante su ciclo. Para llevar a cabo la evaluación, la guía se enfoca principalmente en: elegir y valorar área del proyecto de la mano con el análisis técnico que acarree; evaluar aspecto económico y financiero y consideraciones ambientales y sociales. Adicionalmente, la guía

subdivide la evaluación general en un conjunto de evaluaciones en las subetapas del ciclo del proyecto: evaluación de un anteproyecto al iniciar con prefactibilidad; evaluación intermedia que cubije actividades y objetivos parciales del proyecto; evaluación final para determinar la eficiencia y respuesta del proyecto; y evaluación posterior al proyecto para analizar el impacto general del proyecto y su sostenibilidad (Office of Evaluation Planning and Coordination Department JICA, 2004).

### **METODOLOGÍA ZOPP**

En aras de alcanzar los objetivos planteados en el proyecto, se conoce la metodología ZOPP, la cual tiene como esencia planificar mediante la implementación de técnicas y tareas orientadas a uno o más objetivos de este. Teniendo como origen Alemania, su traducción hispánica de esta metodología sería Planeación de proyectos orientada a objetivos (Meléndez, 2018).

Es una metodología empleada para perseguir objetivos cuando los intereses del proyecto son bastantes amplios, al ser proyectos con múltiples participantes, ponen como prioridad el objetivo planteado en común y cada uno de los objetivos específicos acorde a los colaboradores. Su implementación generalmente conlleva a una evaluación o estudio de la situación general; el planteamiento de una matriz de planeación que involucre los objetivos como indicadores y una relación entre objetivos y planes de acción; la delegación de un plan de trabajo que asigne tareas y recursos; y finalmente una evaluación de seguimiento de los objetivos e indicadores (Meléndez, 2018).

### **MATRIZ DE MARCO LOGICO**

Metodología para la planeación de proyectos que surge a partir de una evaluación de proyectos que arrojaron deficiencia en su planeación, convirtiéndose entonces en una

herramienta centrada en el análisis y evaluación de los objetivos del proyecto. Su estructura general, al ser tipo matriz, cruza el listado de objetivos, acciones a ejecutar y resultados esperados contra conceptos alcanzables y medibles como indicadores, fuentes de verificación y riesgos o supuestos entre otros conceptos. Su implementación requiere tener bastante clara la dirección del proyecto junto con su árbol de objetivos; acciones y alternativas que apuntan a los objetivos; listado de objetos medibles como indicadores y verificaciones y finalmente un análisis donde se identifiquen escenarios posibles de riesgo en contra de los objetivos del proyecto (Blandón, 2024).

## **METODOLOGÍA DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO BID**

Esta metodología busca evaluar el proyecto desde etapas muy tempranas, como es la prefactibilidad, con el fin de respaldar el diseño, implementación, monitoreo y evaluación. Según del BID esta fase es de gran importancia, ya que reduce la incertidumbre, identifica los riesgos y estima los beneficios, permitiendo así que los recursos sean asignados de forma eficiente, sostenible y alineada con necesidades reales. La metodología recomienda realizar una revisión del problema y la necesidad, el análisis de posibles soluciones, costos y beneficios, así como la identificación de los riesgos (BID, 1980).

## **ONUDI**

En el ámbito de proyectos, el uso de metodologías para la evaluación de la viabilidad es esencial para la toma de decisiones que impactarán desde el comienzo del proyecto hasta el cierre de este, optimizando recursos durante el desarrollo. En este sentido, en la formulación de proyectos, una de las metodologías más conocidas en el

contexto internacional es la propuesta por la Organización de las Naciones Unidas ONUDI, la cual se ha implementado para la formulación de proyectos en la etapa de inversión (Ortegón et al., 2005; Behrens & Hawranek, 1994).

Esta es una metodología para evaluación de la prefactibilidad del proyecto, con el fin de identificar riesgos, estimar beneficios y analizar todas las alternativas posibles de la investigación, estableciendo una base para la toma de decisiones. La cual, busca evaluar la viabilidad del proyecto en términos de mercado, técnico, financiero, socioeconómico y ambiental (Behrens & Hawranek, 1994).

Los estudios que abarca esta metodología en el marco del manual para la prefactibilidad de un proyecto durante la fase de preinversión, son:

1. Estudios de oportunidades: Es toda la formulación del proyecto y en esta fase se identifican las necesidades y oportunidades en entorno para la inversión. El objetivo de estos estudios es detectar proyectos viables a partir del mercado (Behrens & Hawranek, 1994).
2. Estudios de previabilidad y viabilidad:
  - Estudios de apoyo (funcionales): Normalmente son estudios previos a la viabilidad y brindan información técnica, contexto y estrategia del proyecto, el objetivo es decidir si el proyecto tiene potencial para inversión a través de estudios de mercado, estudios sobre materias primas e insumos, ensayos de laboratorio y nivel de planta piloto, estudios de ubicación, estudios sobre economías a escala y estudios de selección de equipo (Behrens & Hawranek, 1994).

- Estudio de previabilidad: Es la evaluación estructurada del proyecto y el punto intermedio entre el estudio de oportunidad y el estudio de viabilidad detallado donde se realizan estudios de mercado, insumos materiales, ubicación y emplazamiento, ingeniería del proyecto, organización de la planta y gastos generales, mano de obra, calendario de ejecución, evaluación financiera y económica (Behrens & Hawranek, 1994).
- Estudio de viabilidad: El objetivo en esta etapa es garantizar la sostenibilidad del proyecto, se realiza siempre y cuando ya haya inversionistas para la financiación del proyecto. Los estudios que se deben realizar son los mismos hechos en la previabilidad, sin embargo, deberán contar con mayor detalle y estructura (Behrens & Hawranek, 1994).

3. Informes apreciación previa: Representan el resultado consolidado de los estudios de las etapas anteriores. Es un informe ejecutivo que busca brindar una visión general del proyecto antes de la toma de decisiones finales (Behrens & Hawranek, 1994).

## **SALUD MENTAL**

La salud mental es un estado de bienestar mental que permite a las personas hacer frente a los momentos de estrés de la vida, desarrollar todas sus habilidades, poder aprender y trabajar adecuadamente, y contribuir a la mejora de su comunidad. Es parte fundamental de la salud y el bienestar que sustenta nuestras capacidades individuales y colectivas para tomar decisiones, establecer relaciones y dar forma al mundo en el que vivimos. La salud mental es, además, un derecho humano fundamental. Y un elemento

esencial para el desarrollo personal, comunitario y socioeconómico (Organización Mundial de la Salud, 2022d).

A lo largo de la vida, los seres humanos nos vemos constantemente expuestos a circunstancias sociales, económicas, geopolíticas y ambientales (violencia, pobreza, desigualdad, degradación del medio ambiente), que sumado con factores genéticos pueden hacer que algunas personas sean más vulnerables a las afecciones de salud mental.

Ahora bien, es de conocimiento que la ansiedad, el estrés y la depresión son enfermedades mentales que han venido afectado a la población desde hace mucho tiempo, sin embargo, a partir del 2020, año en el cual comenzó la pandemia por COVID-19, la prevalencia mundial de la ansiedad y la depresión aumento un 25% (Organización Mundial de la Salud, 2022a).

El aislamiento social, la incertidumbre económica, la pérdida de seres queridos, el cierre total de escuelas y la quiebra de empresas aumentó el padecimiento de enfermedades tales como la ansiedad, las personas vivían en constante preocupación e incertidumbre; el estrés debido a la sobrecarga emocional y mental, producto del cambio del entorno laboral y estudiantil; y la depresión como resultado de la falta de interacción social y el sentimiento de pérdida (Organización Mundial de la Salud, 2022a).

Teniendo en cuenta la problemática social que se afronta actualmente con la carencia tangible de salud mental de las personas, el bienestar mental se convierte en una necesidad concreta de talla mundial que debe ser atendida con urgencia y que requiere de toda la atención posible, los efectos de la pandemia jugaron su papel e intensificaron esta necesidad; los sistemas tradicionales, si bien han demostrado su efectividad en el

tratamiento de las enfermedades de salud mental, actualmente la demanda excede la capacidad de los centros para la atención de los pacientes diagnosticados y por lo tanto son casi nulos los diagnósticos tempranos que ayudan a prevenir que se desarrolle cualquiera de estas enfermedades en personas que comienzan a mostrar síntomas. (Van Lith et al., 2021).

## **DEPRESIÓN**

“El trastorno depresivo (o depresión) es un trastorno mental común. Implica un estado de ánimo deprimido o la pérdida del placer o el interés por actividades durante largos períodos de tiempo” (Organización Mundial de la Salud, 2023b).

Se estima que el 3,8% de la población experimenta depresión, incluido el 5% de los adultos (4% entre los hombres y el 6% entre las mujeres) y el 5,7% de los adultos mayores de 60 años. A escala mundial, aproximadamente 280 millones de personas sufren depresión. La depresión es aproximadamente un 50% más frecuente entre las mujeres que entre los hombres. En todo el mundo, más del 10% de las embarazadas y de las mujeres que acaban de dar a luz experimentan depresión. Cada año se suicidan más de 700.000 personas. El suicidio es la cuarta causa de muerte en el grupo etario de 15 a 29 años (Organización Mundial de la Salud, 2023b).

Una persona que padece depresión puede sufrir síntomas como alteraciones del sueño, cambios de apetito, pensamientos suicidas, baja autoestima, fatiga excesiva, dificultad para concentrarse, entre otros (Organización Mundial de la Salud, 2023b).

## **ANSIEDAD**

Los trastornos de ansiedad se caracterizan por un miedo y una preocupación excesivos y por trastornos del comportamiento conexos. Los síntomas son lo suficientemente graves como para provocar una angustia o una discapacidad funcional importantes (Organización Mundial de la Salud, 2022b).

Se calcula que un 4% de la población mundial padece actualmente un trastorno de ansiedad. En 2019, 301 millones de personas en el mundo tenían un trastorno de ansiedad, lo que los convierte en los más comunes de todos los trastornos mentales (Organización Mundial de la Salud, 2023c).

Las personas que padecen ansiedad experimentan síntomas de miedo y preocupación excesiva, irritabilidad, náuseas o malestar abdominal, palpitaciones, sudoración, trastornos del sueño (Organización Mundial de la Salud, 2023c).

## **ESTRÉS**

Se puede definir el estrés como un estado de preocupación o tensión mental generado por una situación difícil. Todas las personas tenemos un cierto grado de estrés, ya que se trata de una respuesta natural a las amenazas y a otros estímulos. Es la forma en que reaccionamos al estrés lo que marca el modo en que afecta a nuestro bienestar (Organización Mundial de la Salud, 2023a).

El estrés trae consigo falta de concentración, dolor de cabeza o en otras partes del cuerpo, malestar gástrico, alteraciones del sueño y el apetito. Las situaciones de estrés pueden causar a su vez ansiedad o depresión (Organización Mundial de la Salud, 2023a).

## **MINDFULNESS BASED ART THERAPY (MBAT)**

El mindfulness based art therapy o arteterapia basada en atención plena, es una técnica terapéutica que combina terapias de atención plena como el yoga, la meditación y la respiración profunda, con técnicas de arteterapia como el modelado en arcilla, mandalas, collage, etc. El MBAT contribuye a estados emocionales positivos, a la toma de decisiones conscientes, el procesamiento de las emociones y por tanto promueve y fortalece el bienestar mental y fisiológico de las personas.

El MBAT ha sido objeto de estudio en diferentes contextos, donde se han evidenciado sus beneficios en la salud mental, por ejemplo, en el ámbito oncológico, este enfoque terapéutico ha contribuido a hacer más llevadero el proceso del cáncer, promoviendo la aceptación durante el proceso y el soporte emocional; de igual forma en personas con trastornos mentales graves se ha evidenciado eficacia en el tratamiento, permitiéndole a los pacientes regular emociones y reducir altos niveles de ansiedad, estrés y depresión (Rappaport, 2013).

El MBAT es una alternativa terapéutica muy efectiva que aborda la terapia psicológica desde la perspectiva sensorial, emocional y corporal. La evidencia empírica y clínica demuestra que este tipo de terapias reduce significativamente los niveles de estrés, ansiedad y depresión en diferentes enfermedades crónicas como el cáncer y las afecciones cardiovasculares (Jang et al., 2018; Rappaport, 2013).

Diversos estudios han demostrado que el MBAT trae beneficios significativos incrementando la salud mental para la población en general, ya que se han hecho numerosos estudios a personas con diferentes padecimientos tales como la migraña

(Demir et al., 2024), el estrés (Van Lith et al., 2021) y enfermedad arterial coronaria (Jang et al., 2018).

En conclusión, el Mindfulness Based Art Therapy (MBAT) se posiciona como una herramienta terapéutica innovadora que complementa los tratamientos psicológicos convencionales. La integración de técnicas de atención plena con terapias artísticas promueve la salud mental desde un enfoque holístico que fortalece la resiliencia y la gestión de las emociones de una forma más consciente, lo que permite una disminución significativa en síntomas de estrés, ansiedad y depresión, y a su vez contribuye a mejorar la salud física y la calidad de vida de las personas, esto es lo que se conoce como bienestar, equilibrio entre cuerpo y mente.

### **TERAPIAS SENSORIALES**

Luego de la pandemia COVID-19, en los últimos años, el enfoque terapéutico ha evolucionado e integrado modelos que reconocen la interacción entre el cuerpo y la mente como eje fundamental de bienestar. Las terapias sensoriales se han consolidado como una fuente eficiente de mejora ante el estrés, la ansiedad y la depresión, al activar de manera consciente los sentidos: el gusto, la vista, el olfato, el tacto y la audición para la reconexión interna y la regulación de las emociones.

La neurociencia afectiva ha demostrado que las emociones y la actividad sensorial pueden estimular el sistema nervioso autónomo y activar circuitos de placer (Porges, 2012). Adicionalmente, según Laury R, desde el punto de vista del mindfulness y las terapias de arte, los sentidos son receptores pasivos y canales activos de las emociones (Rappaport, 2013).

Los sentidos se encuentran fuertemente conectados con el equilibrio emocional: el gusto se relaciona directamente con una nutrición consciente para una sana relación con los alimentos; la vista a través de terapias de color, las cuales aportan al estado emocional; el olfato con los aromas terapéuticos se vuelve un puente sensorial de anclaje emocional; el tacto mediante el sentir y la expresión corporal; y finalmente, la audición a través del sonido y las vibraciones se convierte en un espacio de resonancia interna. La conexión entre todos representa una estrategia terapéutica para el bienestar mental y físico, especialmente en tratamientos de estrés, ansiedad y depresión.

## **GUSTO**

La fitoterapia, ayurveda y la alimentación consciente regulan el estado anímico, la salud intestinal y es un factor importante para la producción de serotonina. La fitoterapia implementa el uso de plantas para obtener sus propiedades terapéuticas, por otro lado, el ayurveda utiliza medicina tradicional India, la cual asegura que la alimentación es un pilar importante del beneficio físico y emocional (Merino del Portillo et al., 2024).

Al usar el gusto, este nos permite la estimulación del miembro vago y favorece el tono parasimpático. Finalmente, la alimentación consciente mejora la relación con la comida y disminuye la ansiedad (Kaya & Epps, 2004).

## **TACTO**

El sentido del tacto en el contexto terapéutico presenta dos enfoques complementarios. Por un lado, se expresa a través de las actividades manuales como la modelación de arcilla, el dibujo y pintura de mándalas, vinculándose a las prácticas de arteterapia. Por otro lado, vincula el enfoque corporal integrando disciplinas como yoga, pilates y masajes terapéuticos utilizando el cuerpo como canal de exploración emocional y

reconexión. Estas disciplinas estimulan la conexión entre la expresión no verbal y el arte corporal.

El trabajo manual, el contacto físico y el uso de materiales activa regiones cerebrales asociadas al autocontrol y disminuye la rumiación cognitiva estimulando la liberación de oxitocina (Malchiodi, 2012).

Desde el enfoque somático, el cuerpo es considerado un instrumento terapéutico que permite el acceso a emociones bloqueadas y la liberación de tensiones crónicas (Wu et al., 2023). Por lo tanto, yoga y pilates son disciplinas que permiten mejorar los síntomas de ansiedad, estrés y depresión al disminuir la actividad de la amígdala y aumentar la actividad del nervio vago y reducir el cortisol, contribuyendo a la auto regulación emocional (Bessel van der Kolk M.D., 2015).

## **OLFATO**

La aromaterapia utiliza agentes esenciales que actúan como un mecanismo de acción para reducir el estrés, tensión muscular, presión arterial, frecuencia cardíaca y respiratoria, estimulando el sistema límbico a través del olfato (Soto-Vásquez et al., 2019).

El olfato es el único sentido que se conecta con el cerebro emocional directamente y el uso de aromas como la lavanda, bergamota e incienso disminuyen niveles de cortisol y la hormona del estrés (Fung et al., 2021).

## **AUDICIÓN**

El uso de campanas tibetanas, música suave y mantras en entornos terapéuticos tienen un efecto fisiológico en la actividad cardíaca, la respiración y actividad cerebral, ya que a través de la vibración sonora se estimula el nervio auditivo y diferentes áreas de

conexión directa con el cerebro, generando estados de relajación profunda (Kim & Choi, 2023).

## **VISTA**

La cromoterapia es un tipo de terapia que utiliza los colores del espectro visible, es decir, radiaciones electromagnéticas con diferentes longitudes de onda para el tratamiento de enfermedades y con efectos fisiológicos y emocionales en el organismo. La interacción de las longitudes de onda y los sistemas biológicos genera respuestas a nivel celular y neurosensorial para generar el efecto terapéutico (Lozano et al., 2012).

Esta terapia utiliza colores con el fin de estimular el estado anímico del ser humano y se hace a través de la exposición a colores específicos para la armonización energética y emocional. En este sentido, estudios de neuroestética han demostrado que el color azul reduce la ansiedad y la tensión arterial, generando calma; mientras que el color verde estimula la calma y la renovación, lo cual indica que la visualización guiada de colores activa diferentes áreas del cerebro asociadas al bienestar y a las emociones (Kaya & Epps, 2004).

## **DESARROLLO DEL TRABAJO**

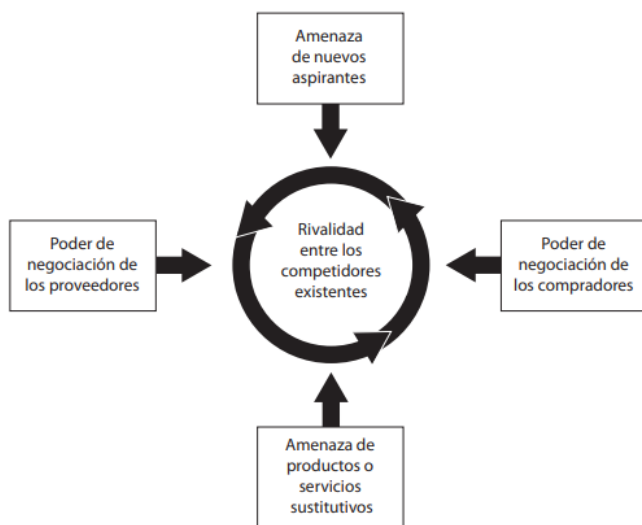
### **ESTUDIO SECTORIAL Y DE ENTORNO**

#### **ANÁLISIS SECTORIAL - LAS CINCO FUERZAS DE PORTER**

Un análisis sectorial tiene como objetivo principal comprender la industria en la que se desarrollará un proyecto, por lo que es de vital importancia considerar factores como la competencia, los proveedores, los clientes y los productos sustitutos, por lo tanto,

se determina realizar el análisis sectorial del centro de bienestar partiendo de la metodología de las 5 fuerzas de Porter.

Figura 1. *fuerzas de Porter.*



Fuente:  
Tomado de (Porter, 2008).

El centro de bienestar prestará servicios enfocados a la salud integral de las personas, es decir, cuerpo y mente, por lo que su pilar fundamental es el mindfulness based art therapy (MBAT), que combina terapias sensoriales y artísticas con terapias de atención plena, esta innovadora técnica se posiciona como una alternativa terapéutica orientada a la estimulación de los cinco sentidos mediante técnicas conscientes y naturales. Lo anterior trae consigo beneficios tales como la regulación emocional, impactando directamente en cómo las personas procesan y comprenden sus emociones, contrarrestando los síntomas generados por los principales trastornos mentales: la ansiedad, el estrés y la depresión, que no solo afectan la salud mental, sino que en su gran mayoría también generan deterioro de la salud física, por lo que se afirma que los

beneficios de integrar el MBAT impacta de manera significativa en la calidad de vida de quienes la practican.

A continuación, se presenta un análisis de las 5 fuerzas de Porter mostradas en la figura 1. Enfocadas en el centro de bienestar.

1. Rivalidad entre Competidores Existentes: Es esencial comprender que la rivalidad entre competidores se puede observar diariamente en estrategias como descuentos, lanzamientos, mejoras del producto o servicios, campañas publicitarias, presencia en redes sociales, etc. Y que esto puede afectar directamente la rentabilidad y sostenibilidad del proyecto en el tiempo. (Porter, 2008). Por esto, el centro de bienestar no se centrará únicamente en la competencia por precio, sino que se enfocará en brindar experiencias integrales de alta calidad, con resultados tangibles, lo que generará un valor percibido en los usuarios y por consiguiente construirá lealtad a la marca, y de paso logrará posicionarse y mantenerse en el tiempo.

Para este proyecto, se considera que la rivalidad entre competidores es baja, ya que se cuenta con un mercado poco explorado, si bien en la actualidad se habla mucho de bienestar y de salud mental, no se cuenta con muchos espacios que combinen terapias de atención plena, terapias artísticas y la estimulación de los sentidos, por lo que se podría decir que es un servicio innovador y que el centro de bienestar sería pionero en el área.

2. Amenaza de Nuevos Competidores: La entrada de nuevos competidores representa una presión sobre el sector, debido al deseo de estos de participar en el mercado ofrecen precios más bajos y servicios innovadores y obliga a los actores establecidos a mantener los precios bajos y aumentar la inversión (Porter, 2008). Evaluando esta

perspectiva, el centro de bienestar es un nuevo competidor para los negocios que brindan algunos de los servicios que se plantean ofrecer en el centro, tales como centros de yoga, talleres de cerámica, lugares que promuevan la meditación, etc. Se plantea posicionar el centro de bienestar por medio de su enfoque principal de terapias integrales, que es un método innovador, ya que la combinación de estas técnicas no es un mercado explorado, por lo que se considera que la amenaza de nuevos competidores es baja, aparte el método ofrecido cuenta con evidencia científica que respalda su efectividad, por lo que se convertirá en una gran alternativa.

3. Poder de Negociación de los Proveedores: Los proveedores poderosos o mejor posicionados tienen la capacidad de elevar los precios, limitar la calidad y los servicios y transferir los costos a los participantes del sector (Porter, 2008).

- Proveedores de servicio: El enfoque del centro de bienestar y la innovación en los servicios que prestará reduce considerablemente la disponibilidad de profesionales capacitados para dictar las terapias de interés del centro, por lo que se considera que estos tienen un poder de negociación medio.

- Proveedores de insumos y materias primas (Alto): Los insumos y materias primas que se requerirán para el centro de bienestar son de fácil consecución, tales como la arcilla, esencias florales, plantas medicinales, aceites naturales, mandalas, colchonetas, bandas elásticas, mantras, etc. Se cuenta con una gran oferta en el mercado, lo que genera que el poder de negociación de estos proveedores sea bajo.

4. Poder de Negociación de los Clientes: Cuando el sector cuenta con poca demanda obliga a que los precios bajen y exigen mejor calidad y mejores servicios (Porter,

2008). El centro de bienestar, al ofrecer un servicio innovador, cuenta con un nicho reducido de clientes, que a su vez tienen la posibilidad de acceder a otras alternativas, que si bien son totalmente diferentes a las técnicas planteadas, pueden ofrecer en algunos casos beneficios similares, es por esto que se considera que el poder de negociación del cliente es alto, ya que se requiere posicionar la marca y expandir el interés por el servicio ofrecido.

5. Amenaza de Productos Sustitutos: Un producto sustituto es un producto que cumple la misma función o similar, cuando dicha amenaza es alta, la rentabilidad del sector sufre (Porter, 2008). En cuanto a las terapias y servicios que ofrecerá el centro de bienestar, se encuentran amenazas de productos sustitutos tales como terapia convencional (psicólogo), medicina psiquiátrica, terapias energéticas tipo Reiki, spas, centros de ejercicio corporal, etc. Es por esto que se considera que la amenaza de un producto sustituto es media ya, que si bien existen muchas otras alternativas tradicionales que lograrían resultados un tanto similares, aún no existe algún competidor que ofrezca servicios que brinden experiencias similares o que plantee una competencia directa.

### **ANÁLISIS DE ENTORNO – PESTEL**

En el análisis del entorno para el proyecto se utilizará la herramienta de recolección PESTEL, la cual permite identificar y analizar factores externos clave que pueden influir de manera significativa en el éxito o riesgo de proyecto, esta herramienta evalúa seis factores fundamentales: políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legales, permitiendo tener un contexto en el que se desarrollara el proyecto.

El entorno está compuesto por diversas variables externas, algunas controlables, otras no; las cuales pueden afectar el desarrollo del proyecto en cuanto a sostenibilidad,

desempeño o adaptabilidad se trata. Realizar una evaluación de los factores propuestos por PESTEL permite anticipar tendencias, riesgos, amenazas u oportunidades que pueden influir en la toma de decisiones en el centro de bienestar.

Adicionalmente, el enfoque cualitativo y contextual que brinda esta herramienta es ideal para identificar condicionantes externos relevantes y preparar el proyecto en un entorno contextualizado, objetivo y viable.

### **Factores Políticos**

Actualmente, la salud mental a nivel mundial juega un papel importante, y Colombia no ha sido ajena a esta tendencia, en los últimos años, el país ha otorgado mayor protagonismo a este tema, ya que ha sido reconocida como una prioridad en la agenda pública.

Uno de los principales referentes normativos es La Política Nacional de Salud Mental, regulada a través de la Resolución 4886 de 2018, la cual pretende garantizar el derecho de la salud mental para todos los colombianos, dicha resolución establece los criterios para promover el bienestar mental desde la perspectiva no tradicional y terapias complementarias como parte de los modelos de atención (Resolución 4886, 2018).

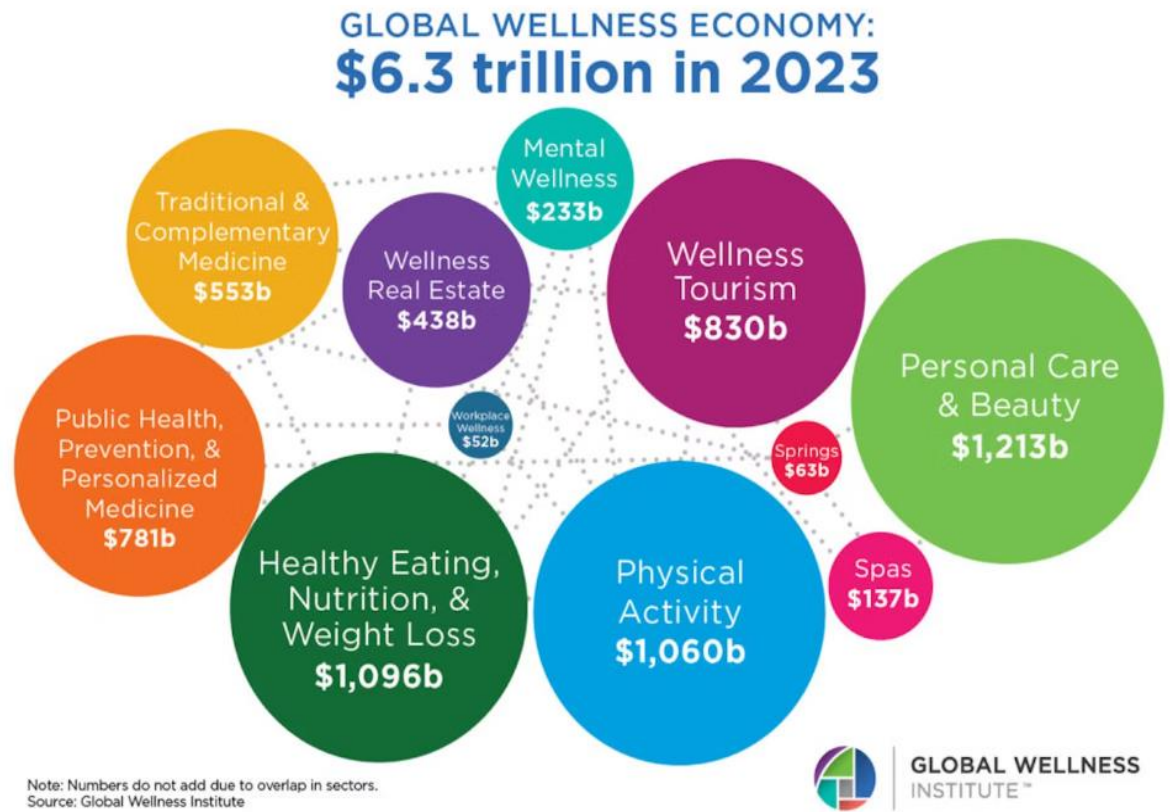
De igual forma, el Plan Nacional Desarrollo (2022-2026) busca, a través del Ministerio de Salud y Protección Social y con colaboración del Consejo Nacional de Salud Mental, la inclusión de estrategias de mediano y largo plazo para evaluar determinantes sociales de la salud mental en diferentes entornos, con el fin de mejorar la calidad de los servicios comunitarios, aumentar la disponibilidad y fortalecer el apoyo psicosocial (Consultor Salud, 2023).

El entorno político tiene una influencia significativa en el desarrollo del centro de bienestar, ya que estas normas proporcionan una visión integral de las políticas públicas en Colombia, dado que respaldan la problemática de los trastornos mentales en la actualidad, permitiéndole al centro estar alineado con los objetivos de mejora en la salud mental y las diferentes alternativas de atención complementaria.

### **Factores económicos**

Ante el creciente impacto de los trastornos mentales en la salud global, el crecimiento en el sector de bienestar ha sido muy significativo en los últimos años. De acuerdo con el Global Wellness Institute, la economía global del bienestar pasó de USD 4,6 billones en 2020 a USD 5,8 billones en 2022, en 2023 alcanzó un récord 6,3 billones de dólares, revelando un incremento anual del 9%, el cual representa el 5,6% del Producto Interno Bruto Mundial (PIB). Se proyecta que esta cifra aumente a \$6.8 billones en 2024 y se aproxima a los \$9 billones para 2028, con una tasa de crecimiento anual compuesta del 7.3% (Global Wellness Institute, 2024).

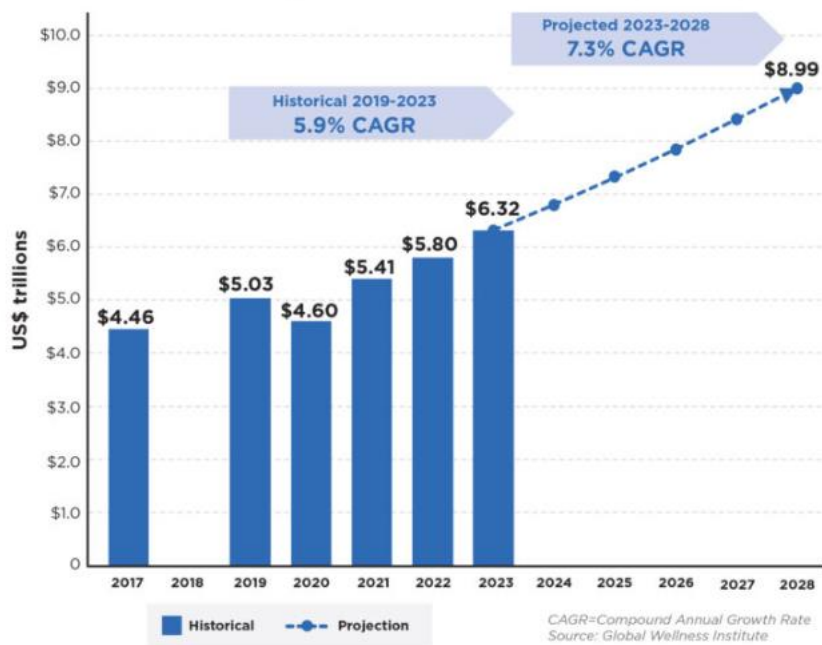
Figura 2. *Global Wellness economy.*



Fuente: (Global Wellness Institute, 2024)

Gráfico 1. *Global Wellness Economy- Projections, 2017-2028.*

**Global Wellness Economy Market Size and Growth Projections, 2017-2028**



Fuente: (Global Wellness Institute, 2024)

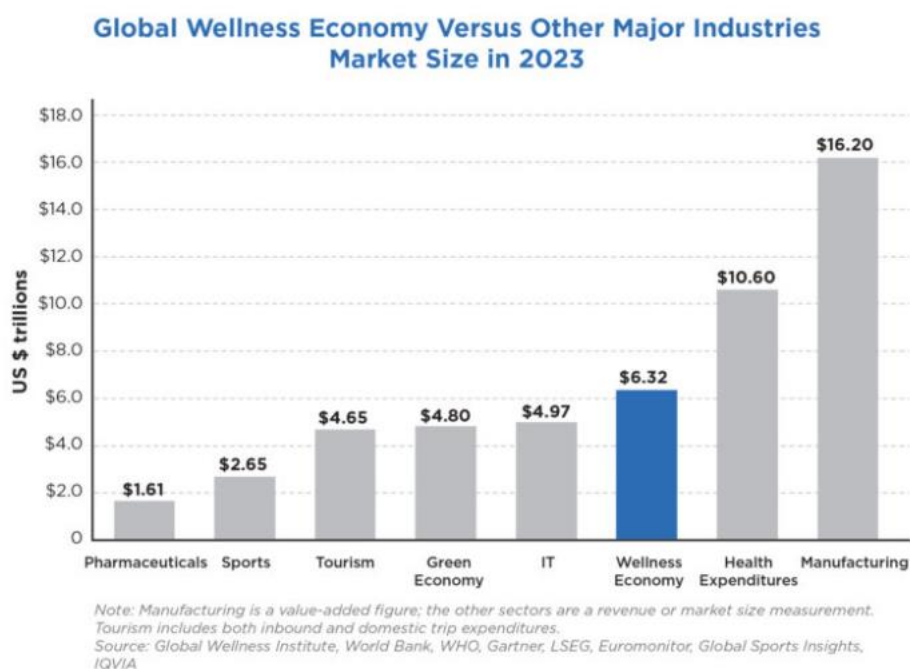
En el caso de Colombia el mercado de bienestar en 2023 estuvo valorado en más de 500 millones de dólares, impulsado principalmente por una mayor conciencia respecto a la salud integral y la proliferación de centros fitness (Bonafide Research, 2024). Adicionalmente, se le debe sumar que el 70% de los colombianos manifiestan preocupación por su salud mental, lo cual refleja el aumento en la demanda en los servicios relacionados con bienestar y salud mental (Santamaria, 2023).

El sector salud en Colombia espera tener una tasa de crecimiento del 9,1% anual entre 2023 y 2030, lo cual reafirma el potencial de inversión en centros de bienestar especializados (Grand View Research, 2023). En este mismo contexto, más del 40% de la población colombiana ha recurrido al uso de medicinas complementarias y alternativas, lo

cual demuestra una tendencia clara hacia el cuidado holístico de la salud (Universidad Nacional de Colombia, 2019).

En conjunto, estos indicadores económicos a nivel global y nacional reflejan un entorno muy favorable para la implementación del centro de bienestar sensorial propuesto, proporcionando una amplia gama de oportunidades y tendencias en el sector salud y de bienestar integral en el país, ya que es un mercado potencial en crecimiento, el cual respalda la viabilidad económica del proyecto, posicionándolo dentro de una tendencia global ascendente y socialmente necesaria.

Gráfico 2. *Global Wellness Economy- Major Industries 2023.*



Fuente: (Global Wellness Institute, 2024)

## Factores sociales

La salud mental se ha convertido en un factor relevante en los últimos años, el cual se ha visto afectado por diversos factores sociales que inciden directamente en el bienestar emocional de la población. En el caso de Colombia, diversos estudios muestran dicha problemática:

- La pandemia por COVID-19 trajo consigo una ola de problemas de la salud mental en el país. El Banco de la República reveló que la pandemia tuvo un alto crecimiento en el estrés y la incertidumbre, lo cual contribuyó a un aumento significativo en trastornos relacionados con ansiedad y depresión.
- El acceso limitado a servicios de salud mental en el país continúa siendo una barrera estructural para los colombianos, ya que el 90% de las personas que padecen de algún trastorno mental no reciben la atención profesional adecuada (Agudelo-Hernández et al., 2023).
- Uno de los grupos más afectados es la población Universitaria, donde el 10% de los jóvenes estudiantes enfrenta problemas de estrés, ansiedad o alteraciones emocionales persistentes (Galeano Balaguera, 2025).

De acuerdo con las fuentes mencionadas anteriormente, se evidenciaba la necesidad urgente de un centro en el cual se pueda abordar la salud mental desde una perspectiva holística. En donde la implementación de este cubriría la problemática actual respecto a la salud mental.

### **Factores tecnológicos**

Los avances tecnológicos han transformado de manera significativa el acceso y la calidad de los servicios de salud mental en Colombia. En la actualidad se están

implementando diferentes desarrollos tecnológicos para mejorar la eficiencia, cobertura y personalización en los servicios de salud mental.

Según la Organización Mundial de la Salud y la Organización internacional de Trabajo, la depresión y la ansiedad causan 12.000 millones de días de incapacidad en el mundo, lo cual representa un impacto económico y social muy representativo, en Colombia la depresión afecta al 4,7% de la población (OMS & OIT, 2022).

Un claro ejemplo de innovación tecnológico en Colombia es la Fundación Santa Fe de Bogotá, donde desarrollaron y lanzaron una aplicación móvil para el abordaje de la salud mental en el ámbito laboral, la cual ofrece psicoeducación y soluciones de intervención de acuerdo con la necesidad del usuario, dicha aplicación busca ofrecer alternativas de acompañamiento en salud mental (Gaitán, 2024).

Por su parte, el Ministerio de Salud y Protección Social ha habilitado un programa de orientación para el fortalecimiento de teleorientación en salud mental, el cual busca optimizar el uso de las tecnologías de la información para prestar servicios como telemedicina, teleorientación y teleapoyo. Esta estrategia se orienta a fortalecer los procesos de prevención, diagnóstico, tratamiento, rehabilitación y paliación (Jaramillo et al., 2023).

La integración tecnológica en la actualidad favorece el desarrollo de entornos tecnológicos, implementar está en el centro de bienestar permite ampliar la cobertura, reducir barreras geográficas y generar una experiencia más completa para los usuarios. Además, el uso de plataformas tecnológicas proporcionará el seguimiento clínico y

terapéutico individualizado, permitiendo intervenciones más efectivas y adaptadas al progreso de cada persona.

### **Factores ecológicos**

Actualmente la sostenibilidad ambiental se ha consolidado como un factor clave en las iniciativas empresariales y sociales. En Colombia la creciente conciencia ambiental y la evolución de la regulación ambiental, presentan desafíos y oportunidades en proyectos de bienestar integral.

Colombia se ha unido a los diferentes acuerdos internacionales, entre ellos el Acuerdo de París, comprometiéndose a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y a implementar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático, adicionalmente, a través de la Política Nacional de Salud Mental 2024-2033, se promueve la salud mental y se busca que por medio de esta se le otorgue la importancia necesaria para el reconocimiento de determinantes ambientales en la salud mental (Jaramillo et al., 2024).

Para las organizaciones, la responsabilidad medio ambiental es un pilar fundamental para el éxito y la longevidad en el tiempo y es el conjunto de prácticas que se implementan para gestionar el impacto de la organización en el medio ambiente, la gestión eficiente de recursos naturales, la reducción de residuos, la disminución de emisiones contaminantes y la adquisición de tecnologías limpias. En conclusión, todas las acciones que las empresas adquieran para su operación de manera sostenible y con el cuidado medioambiental, contribuirán a la diferenciación del centro de bienestar en el mercado (ISOTools, s. f.).

## **Factores legales**

El entorno legal nacional presenta un marco normativo sólido que ofrece iniciativas de bienestar y salud mental, inclusive la salud mental es reconocida como un derecho, lo cual es un aspecto clave para la viabilidad jurídica del proyecto.

Asimismo, la ley 1616 de 2013 establece el marco legal para la protección del derecho a la salud mental, priorizando niños, niñas y adolescentes, con el fin de promover la salud y prevenir los trastornos mentales (Ley 1616, 2013).

Por otro lado, la ley 1751 de 2015 tiene como objetivo garantizar el derecho fundamental a la salud, permitiendo elegir el tratamiento y atención que se recibirá, además comprende el acceso a servicios de salud de forma oportuna, eficaz y de calidad para promover la salud (Ley 1751, 2015).

A nivel normativo, la Resolución 3100 de 2019 del Ministerio de Salud y Protección Social regula y define los parámetros de habilitación de servicios de salud, incluidos aquellos que prestan servicio ambulatorio en salud mental, esta regulación establece criterios de infraestructura, recurso humano y procedimientos necesarios para la operación (Ministerio de Salud y Protección Social, 2019).

Finalmente, para el debido funcionamiento del centro de bienestar se deberá cumplir la ley 1581 de 2012, que garantiza la protección de datos personales, lo cual es especialmente relevante dado que se manejará información sensible de tipo clínico y emocional (Ley 1581, 2012).

El marco legal en la creación del centro de bienestar juega un papel importante, ya que se darán los lineamientos de habilitación, normativa necesaria, ética profesional y

confidencialidad exigidos por la ley colombiana. Además, permiten articular modelos de atención basados en experiencias sensoriales y terapias complementarias dentro de los márgenes legales definidos por el sistema de salud.

## **ESTUDIO DE MERCADO**

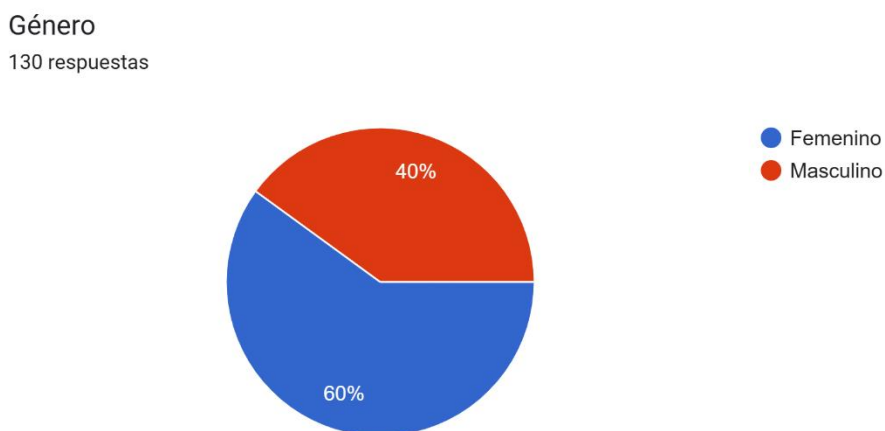
Con el fin de conocer las percepciones, intereses y comportamientos del público objetivo frente a los servicios del centro de bienestar, se realizó un estudio de mercado orientado a la recolección de aspectos claves para la toma de decisiones estratégicas en su desarrollo.

La metodología aplicada fue un muestreo no probabilístico por conveniencia, el cual permitió la recolección de datos de manera eficiente y directa, sin embargo, para obtener mayor estructura metodológica, se planteó previamente el cálculo de la muestra utilizando la fórmula probabilística para población finita trazada en el diseño metodológico con un nivel de confianza  $NC = 95\%$  y un margen de error del  $e = 10\%$ , lo que arrojó una muestra de  $n = 96$  personas.

Luego de realizar el trabajo de campo, este permitió superar dicha expectativa, logrando la participación de 130 personas encuestadas ( $n$ ), lo cual conllevó a una mejora en la precisión de los resultados, reduciendo el margen de error ( $e$ ) a  $8,6\%$ . Esta mayor cobertura fortalece la validez del análisis, permitiendo obtener conclusiones más cercanas al comportamiento real del público objetivo en relación con servicios de relajación, salud emocional y bienestar corporal.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos a través de la encuesta y se puede concluir lo siguiente:

Gráfico 3. *Género.*



Fuente: Elaboración propia

El 60% de los encuestados son mujeres y el 40% son hombres, lo que indica que 3 de cada 5 participantes son mujeres, por lo tanto, las estrategias de posicionamiento del centro de bienestar deberían enfocarse en este segmento, sin embargo, el 40% que está representado por el género masculino, indica un nicho muy significativo donde se evidencia una gran oportunidad para el centro, con el fin de lograr captar este porcentaje, este dato es significativo para la segmentación de clientes y la oferta según las preferencias de cada género y con base en esto se podrán construir estrategias de marketing para los servicios del centro de bienestar.

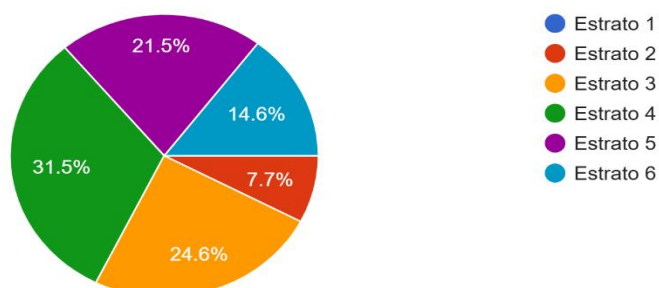
De acuerdo con los resultados de la encuesta acerca de la edad de la población, podemos concluir lo siguiente:

- El rango de edad de los encuestados esta entre 23- 56 años.
- La media o edad promedio es de 32,8 años.
- La mediana es de 31 años, lo cual indica que el 50% de la poblacion tiene 31 años o menos y el otro 50% tiene 31 años o mas.
- La moda es de 31 años lo cual indica que es la edad con mas frecuencia en la muestra, al coincidir esta con la mediana indica que la distribucion se encuentra centrada en 31 años.

En conclusión, el público típico objetivo del centro de bienestar son adultos jóvenes de 31 años de edad.

Gráfico 4. *Estratificación.*

Estrato socioeconómico  
130 respuestas



Fuente: Elaboración propia

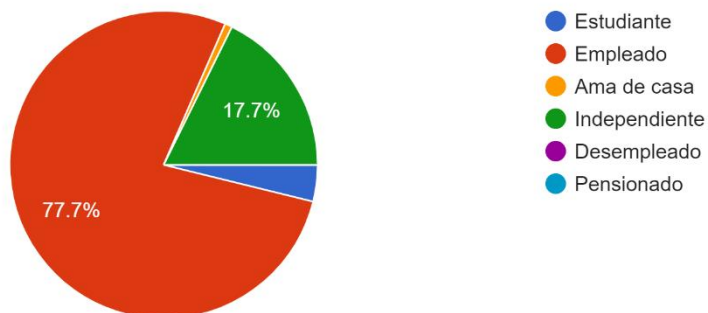
El mayor porcentaje del público encuestado predomina en los estratos socioeconómicos medio- alto, entre 3 y 4, los cuales suman un total de 53,1%, adicionalmente, el estrato 5 también cuenta con un porcentaje significativo de los entrevistados 21,5%, de lo cual podemos concluir que el público objetivo que asistirá al

centro de bienestar dispone de los recursos económicos necesarios para la adquisición de los servicios.

Gráfico 5. *Ocupacional.*

¿Cuál es su ocupación?

130 respuestas



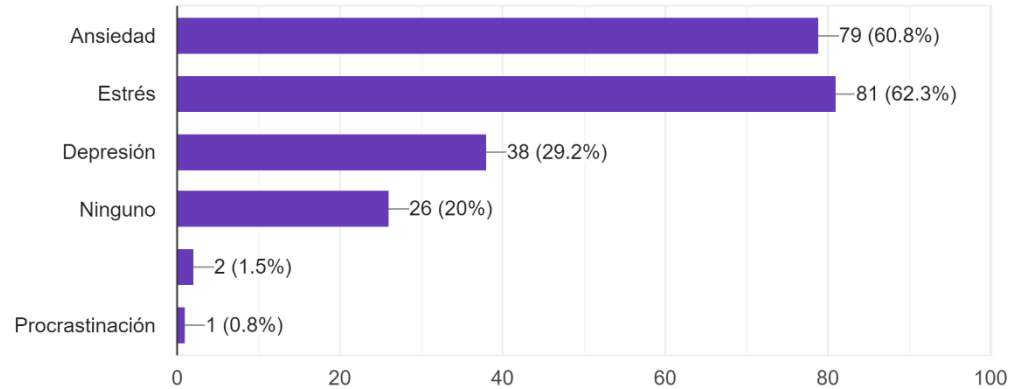
Fuente: Elaboración propia

Se puede evidenciar que la mayoría de la población encuestada es asalariada, es decir, casi el 95% (empleado o independiente) esta activa laboralmente, lo que refleja que el nicho de mercado cuenta con un alto grado de actividad laboral y una fuente de ingresos constate, este perfil no solo garantiza la posibilidad de sostenimiento diaria, sino que también permite destinar parte de sus ingresos al ocio, lo que evidencia que la población se encuentra orientada hacia la estabilidad financiera.

Gráfico 6. *Trastornos psicológicos.*

¿Ha sufrido de alguno de estos trastornos psicológicos?

130 respuestas



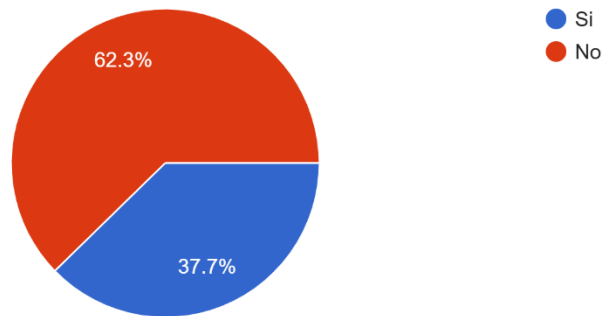
Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con los resultados, más del 60% de la población encuestada presenta padecimientos de estrés y/o ansiedad y casi un 30% ha sufrido de depresión, lo cual evidencia una alta necesidad en el mercado de intervenciones enfocadas en el manejo de estrés, regulación emocional y prevención.

Gráfico 7. *Trastornos fisiológicos.*

¿Cree usted que tiene alguna dolencia física o trastorno fisiológico producto de algún trastorno psicológico?

130 respuestas



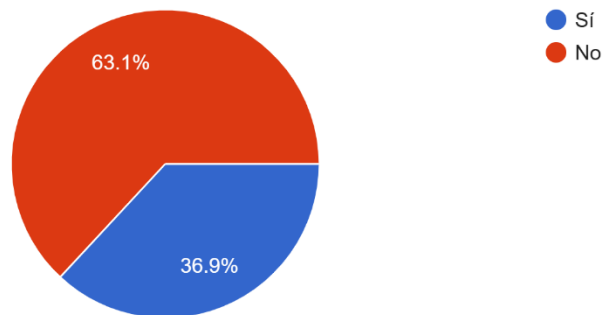
Fuente: Elaboración propia

El 38% de la población evaluada percibe falencias físicas derivadas de algún trastorno emocional, predominando dolores de cabeza, dolores musculares, bruxismo problemas gastrointestinales, trastornos de sueño, hernias, entre otros. Estos datos evidencian una gran oportunidad para promover el MBAT como un vínculo terapéutico entre mente y cuerpo capaz de aliviar diversas manifestaciones somáticas.

Gráfico 8. *Asistencia centros de bienestar.*

¿Ha asistido en alguna ocasión a un centro de bienestar para trabajar en su salud mental?

130 respuestas



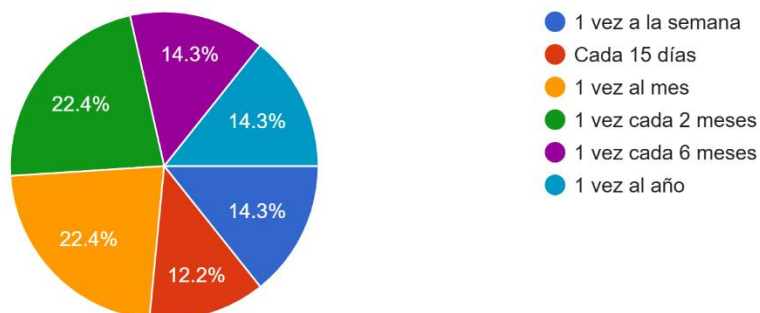
Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con los resultados se evidencia que, respecto al conocimiento y asistencia a centros de bienestar, en la población encuestada existe un mercado poco explorado. Casi dos de cada tres personas nunca han experimentado este tipo de espacios, lo que representa una oportunidad significativa, pero también el reto de estructurar una estrategia efectiva de captación y primer contacto para construir una red sólida de clientes.

Gráfico 9. *Frecuencia de asistencia centros de bienestar.*

Si su respuesta anterior fue SI, ¿con qué frecuencia visita estos centros de bienestar?

49 respuestas



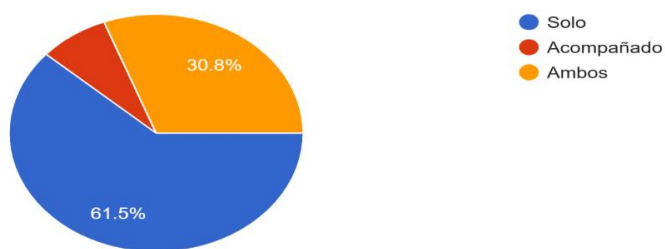
Fuente: Elaboración propia

De los 130 encuestados, solo 49 (37,7%) han asistido alguna vez a un centro de bienestar, de estos, suelen visitar en promedio esta clase de lugares entre 1 y 2 veces por semana. De acuerdo con los resultados, se puede plantear ofrecer y diseñar suscripciones y planes flexibles que se ajusten al comportamiento real de los usuarios.

Gráfico 10. *Forma de asistencia centros de bienestar.*

¿Cómo le gusta o le gustaría visitar estos centros de bienestar?

130 respuestas



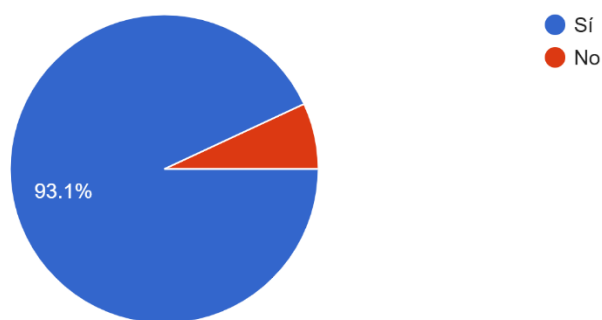
Fuente: Elaboración propia

Se evidencia que la población encuestada presenta preferencias por visitar estos lugares de forma individual, por lo que se puede concluir que esta clase de espacios son considerados momentos íntimos y personales para conectar con uno mismo, sin embargo, el 38,5% ve como una buena opción ir acompañados y compartir estas experiencias con personas cercanas.

Gráfico 11. *Terapias alternativas.*

¿Le gustaría probar estas terapias alternativas?

130 respuestas

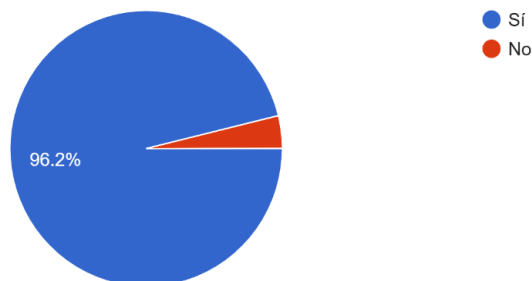


Fuente: Elaboración propia

La mayoría de las personas encuestadas presenta interés en probar terapias sensoriales y MBAT, solo el 6,9% no le interesan estos métodos alternativos. De acuerdo con la disposición de los encuestados en el lanzamiento de propuestas innovadoras como esta, se evidencia una gran oportunidad en el mercado.

Gráfico 12. *Conexión sentidos.*

¿Es importante para usted conectar con sus sentidos para mejorar su bienestar y salud mental?  
130 respuestas

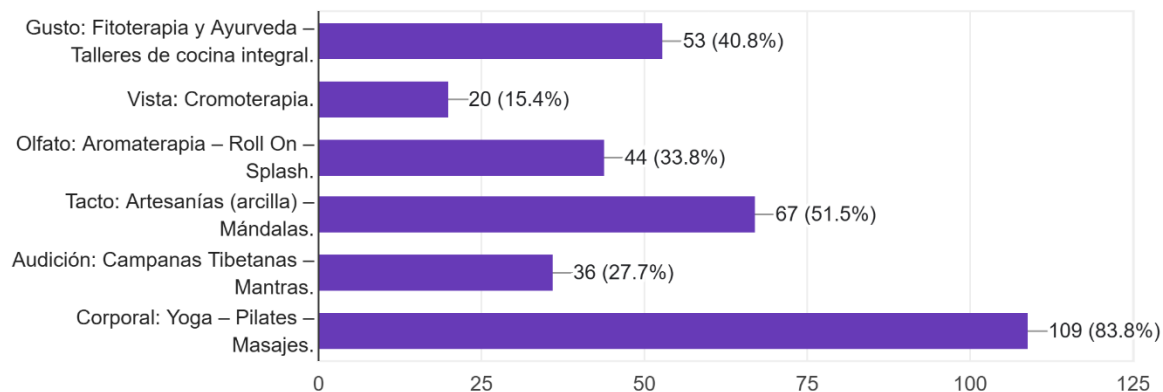


Fuente: Elaboración propia

El 96% de la población encuestada valora conectar con los sentidos para mejorar su bienestar y salud mental, lo cual refuerza la pertinencia de la creación de un centro de bienestar multisensorial.

Gráfico 13. *Tipos de terapias.*

¿Qué tipo de terapias le interesaría probar en un centro de bienestar?  
130 respuestas



Fuente: Elaboración propia

Las terapias que se proyecta que tendrán mayor demanda serán:

Terapias corporales: Yoga, Pilates y Masajes: es la terapia estrella y que mayor acogida tiene, ya que el 80 % de los encuestados expresa interés en esta modalidad.

Terapias de Tacto y Gusto: la muestra manifiesta un interés fuerte en este tipo de terapias, más del 40 % asistiría a estas.

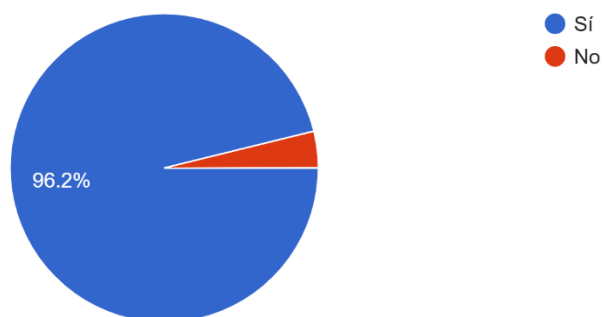
Terapias de olfato y audición: no tendrían una demanda tan alta, ya que solo el 33,8 y 27% de la población asistiría a estas terapias, respectivamente.

Terapia de la vista: tiene menor demanda inicial (15 %), pero encaja como complemento sensorial.

Gráfico 14. *Adquisición servicios de bienestar.*

¿Estaría usted dispuesto a pagar por servicios integrales de bienestar?

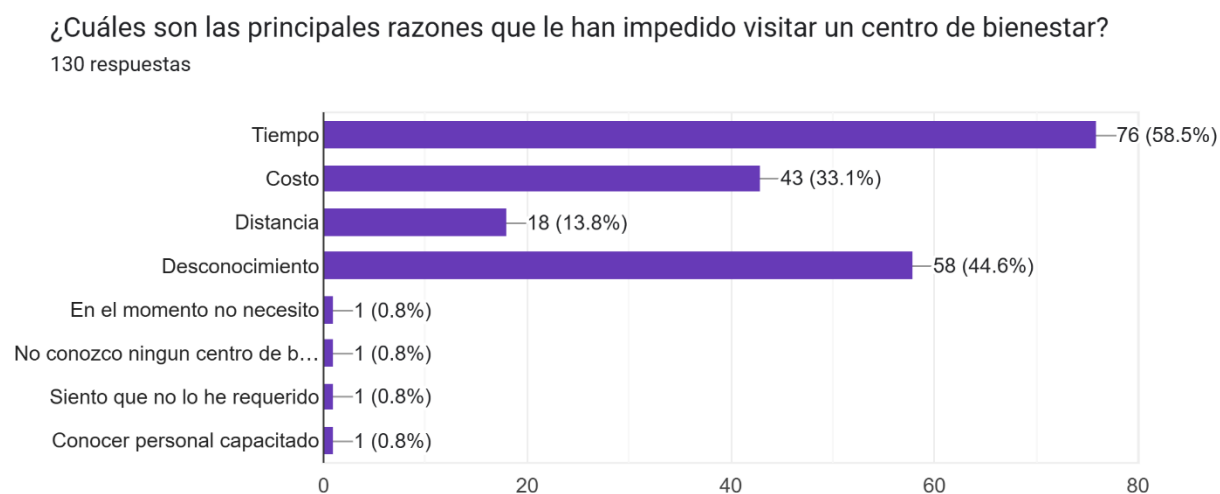
130 respuestas



Fuente: Elaboración propia

La disposición de la población en invertir en centros de bienestar que brinden terapias para mejorar la salud mental es muy alta (96,2%) y permitirá estructurar paquetes premium, membresías y servicios a la carta para cada terapia que se ofrezca en el centro.

Gráfico 15. *Razones para no asistir a centros de bienestar.*



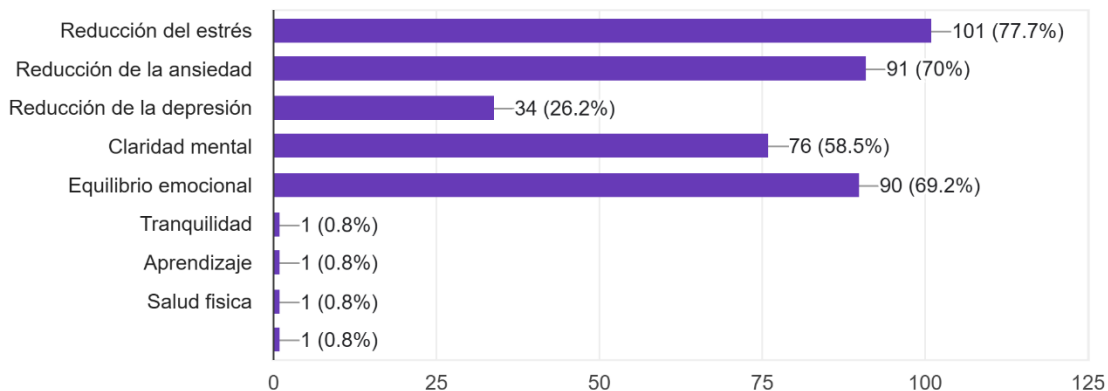
Fuente: Elaboración propia

La principal razón por la cual las personas no han asistido a un centro de bienestar es por falta de tiempo, donde 58% de los encuestados coincide, sin embargo, se evidencian otras barreras como el desconocimiento de esta clase de terapias y el costo percibido por las mismas, lo cual indica que más allá de la oferta, se deberá diseñar una propuesta accesible, visible y flexible para los usuarios. Es una gran oportunidad para tener horarios extendidos y flexibles, variedad en terapias con personal profesional y capacitado en cada servicio, campañas de divulgación educativa sobre el beneficio de las terapias en la salud mental y modelos de precios accesibles.

Gráfico 16. *Resultados esperados de terapias.*

¿Qué resultados espera obtener de estas experiencias? (Seleccione todas las que apliquen)

130 respuestas



Fuente: Elaboración propia

Los principales beneficios que la población encuestada espera obtener con estas terapias y experiencias es reducir el estrés y la ansiedad, y lograr un mayor equilibrio emocional, sin embargo, la claridad mental y la reducción de la depresión también son resultados esperados. De acuerdo con esto podemos afirmar que el enfoque de las terapias sí está bien direccionado, ya que el principal objetivo del Centro de Bienestar es la salud mental y el equilibrio emocional.

En Anexo 2, Resultados Encuestas, se presenta de manera detallada la información recopilada en las encuestas realizadas, permitiendo ver en detalle las barreras y oportunidades en el mercado identificadas por los potenciales usuarios del centro de bienestar.

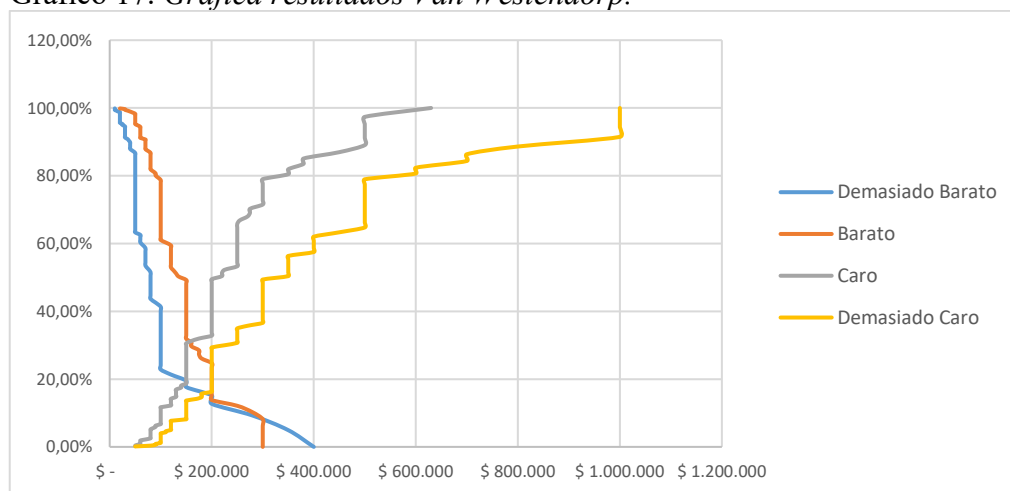
## **ANALISIS DE PRECIOS METODO VAN WESTENDORP**

El método Van Westendorp es una herramienta que se utiliza frecuentemente en la investigación de mercados, cuyo propósito es definir unos rangos de precios que sean coherentes con la percepción de valor del servicio ofrecido. Esta metodología parte de un análisis de la percepción de los clientes de la relación costo/calidad/accesibilidad. Se realiza mediante una encuesta que se estructura partiendo de cuatro puntos clave, para el estudio del Centro de Bienestar se formularon de la siguiente manera:

1. ¿A qué precio consideraría que estas experiencias son tan económicas que dudaría de su calidad y efectividad?
2. ¿A qué precio consideraría que estas experiencias ofrecen una excelente relación entre costo y beneficios para su bienestar?
3. ¿A qué precio consideraría que estas experiencias empiezan a parecer costosas, pero aún las pagaría por sus beneficios únicos?
4. ¿A qué precio consideraría que estas experiencias son tan costosas que dejaría de considerarlas por completo?

A partir en las respuestas obtenidas se realizó la siguiente gráfica:

Gráfico 17. Gráfica resultados Van Westendorp.



Fuente: Elaboración propia

La teoría nos permite interpretar esta gráfica y sus puntos clave de la siguiente manera:

- Punto de precio óptimo: Esta determinado por la intersección entre las curvas de “demasiado barato” y “demasiado caro”. El precio ideal según la percepción del cliente para el Centro de Bienestar es de \$180.000 COP.
- Punto de indiferencia: Donde se cruzan las curvas de “barato” y “caro”. Significa un precio en el que según la percepción del cliente, no es ni una ganga ni caro, para el Centro de Bienestar es de \$160.000 COP.
- Rango máximo: Surge a partir de la intersección entre las curvas “demasiado caro” y “barato”. Para el Centro de Bienestar es de \$200.000 COP.
- Rango mínimo: Se presenta a partir de la intersección de las curvas “demasiado barato” y “caro”. Para el Centro de Bienestar es de \$150.000 COP.

## **ESTUDIO TÉCNICO**

Con el objetivo de evaluar toda la información requerida para obtener la prefactibilidad técnica del proyecto. Se realizará un análisis para seleccionar la ubicación del centro de bienestar, así mismo, se definirá la distribución de los espacios y las reformas arquitectónicas que tengan lugar para llevar a cabo las adecuaciones requeridas, junto con el presupuesto y su respectivo cronograma de ejecución, además se estimará el costo del mobiliario, la materia prima, los salarios del personal requerido y se realizará un análisis de costos operacionales del proyecto.

## **SELECCIÓN DE LA UBICACIÓN**

Este es un factor crucial para garantizar el éxito del proyecto, ya que tiene una influencia directa en la accesibilidad, público objetivo y atractivo para el cliente y los costos operativos y de mantenimiento, por tanto, el centro de bienestar se ubicará en una zona de alto tráfico y de fácil acceso, pero que a su vez cumpla con características de un entorno natural, tranquilo y fresco que promueva el bienestar.

Como criterios de selección para la ubicación del proyecto, se tienen en cuenta los siguientes factores:

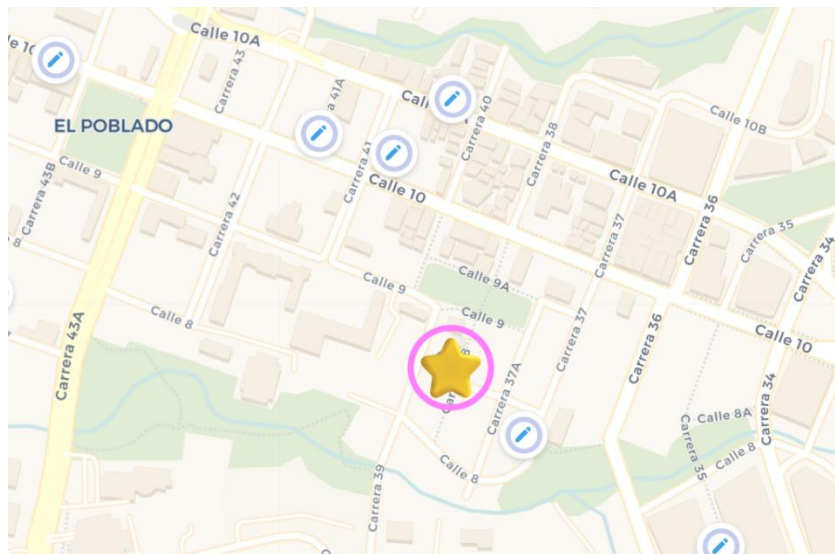
- Área disponible: Un espacio generoso que permita una distribución funcional, adaptable a los diferentes ambientes y que este acorde al proyecto que se ejecutará.
- Accesibilidad y conectividad: Fácil acceso a diferentes líneas de transporte público, disponibilidad de parqueadero y conectividad con puntos estratégicos de la ciudad.

- Costo- beneficio: Se evalúan el costo de arrendamiento y costos operativos para garantizar que la inversión esté alineada con la proyección financiera del proyecto.

El centro de bienestar estará ubicado en un rooftop en el Parque Lleras, en El Poblado, Medellín. Esta ubicación ofrece una vista panorámica de 360°, lo que favorecerá la iluminación natural y la ventilación cruzada en todos los espacios. La propiedad dispone de dos baños y un área amplia y versátil, ideal para la adecuación de los diferentes ambientes propuestos.

El espacio se encuentra rodeado de puntos de interés como la Avenida del Poblado, la Clínica Medellín, Provenza, Manila y el Centro Comercial Santa Fe, tiene acceso por la Calle 10, la Avenida del Poblado y las Transversales Inferior y Superior. El edificio cuenta con zona de parqueo exterior para visitantes.

Figura 3. *Mapa ubicación geográfica.*



Fuente: Google maps.

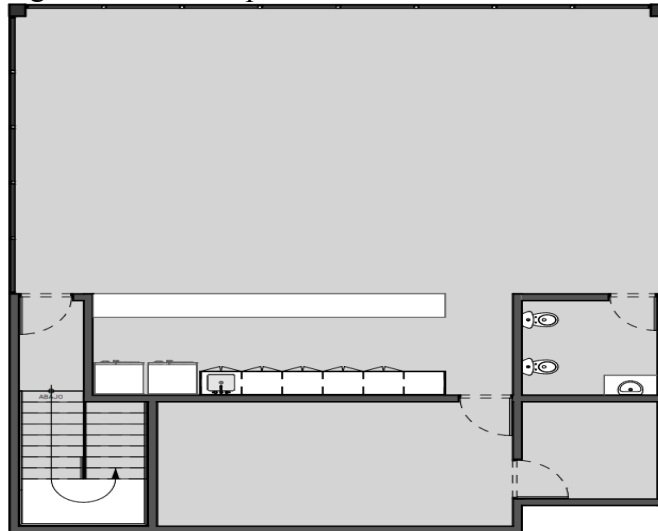
## ARQUITECTURA, DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS, MOBILIARIO Y EQUIPOS Y MATERIAS PRIMAS

La arquitectura proyectada para el desarrollo del centro de bienestar es una propiedad planta con un área de 160 m<sup>2</sup> que se encuentra distribuida en áreas separadas para las distintas terapias y servicios que se ofrecerán, los techos de la propiedad son altos, lo cual favorece una buena circulación de aire, acceso a luz natural y esto trae consigo un impacto positivo en la eficiencia energética.

La distribución de los espacios pretende brindar una experiencia agradable para los clientes, proporcionando un flujo adecuado de personas, espacios idóneos para las terapias y servicios ofrecidos, con diseños que transmitan la identidad de marca y el contexto de la terapia brindada.

### Arquitectura Actual

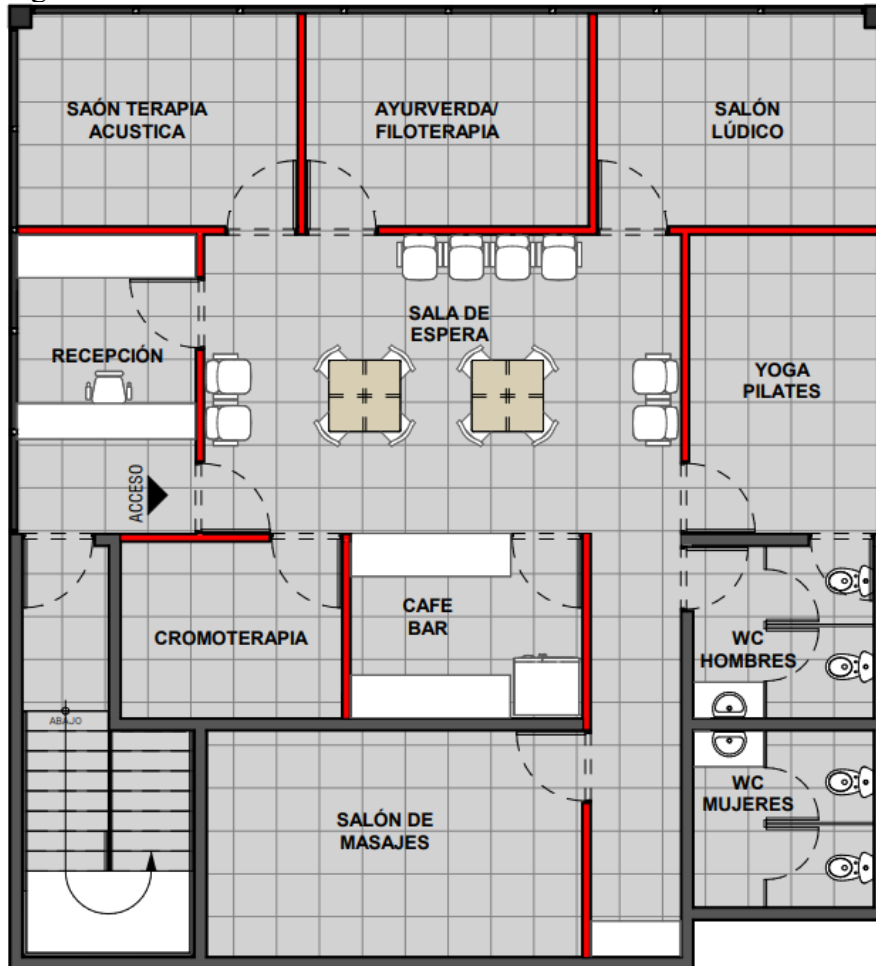
Figura 4. *Plano de planta.*



Fuente: Elaboración propia

## Arquitectura Propuesta

Figura 5. Plano remodelaciones.



Fuente: Elaboración propia

Se debe contar con los siguientes espacios, mobiliario, equipos y materias primas:

- Recepción y lobby
- Descripción del espacio: Ubicado cerca a la entrada principal, espacio amplio y con ventanales grandes que brinden luminosidad, decorado con materiales naturales, como paredes en madera y piedra, tonalidades tierra.
- Mobiliario y equipos: Modulo de recepción, sillas y sofás confortables, mesa auxiliar, plantas de decorativas, iluminación cálida, sistema de sonido,

computador, impresora, cámaras de seguridad, aire acondicionado o sistema de ventilación.

- Materia prima: Papel para impresora, carpetas y sobres, difusores, gel antibacterial, dispensador de agua.

- Baños

- Descripción del espacio: Dos baños, uno femenino y uno masculino con duchas incluidas, con acceso para personas de movilidad reducida, espacios ventilados con acabados resistentes a la humedad.
- Mobiliario y equipos: calentador de agua, lavamanos con espejos, secadores, dispensador de toallas, dispensadores de jabón, secadores de manos, lockers para almacenamiento personal, espejo grande de cuerpo entero, sofás, sistema de ventilación eficiente e iluminación, sistemas de extracción.
- Materia prima: jabón líquido natural, toallas de papel, papel higiénico, shampoo, acondicionador y jabón corporal, ambientadores, desinfectantes y limpiadores.

- Café-bar

- Descripción del espacio: Zona social diseñada para ser un punto de encuentro, donde los clientes podrán disfrutar de conversaciones, bebidas calientes o frías y algunos platillos de corta preparación, contará con iluminación natural y decoración acogedora como madera, textiles suaves y colores cálidos.

- Mobiliario y equipos: Mesas, sillas, barra de servicio, neveras y alacenas para almacenamiento de alimentos y bebidas, sistema de sonido, cafetera profesional, waflera, mostrador, horno, lavadero, estufa, licuadora, dispensador de agua, vajilla y utensilios de cocina (cubiertos, cucharones, batería de ollas).
- Materia prima: Dispensador de agua (filtro), café, stevia, panela pulverizada, miel, te matcha, infusiones, yogur griego, quinua soplada, frutos secos, semillas (linaza, chía), frutas, masa para waffles, proteína, colágeno, leches vegetales (almendras, soya, coco) y animal, te chai, aromáticas, vasos biodegradables, pitillos y servilletas ecológicas.
  - Salón de masajes
- Descripción del espacio: Espacio privado, con aislamiento acústico, colores neutros y claros, iluminación regulada.
- - Mobiliario y equipos: Camillas ergonómicas, escaleras de acceso, mesas auxiliares, toallas, calentador de piedras, calentador de aceites, espejos, lavaderos, humidificadores y difusores, sistema de sonido, vestier, instrumentos para masajes (copa, rodillo, bolsas de calor), piedras volcánicas.
- Materia prima: aceites base (almendra, coco, uva, naranja), aceites esenciales (lavanda, menta, romero) cremas (aloe de vera, árnica, mentol), bolsas herbales, toallas de algodón, sábanas, velas aromáticas.

- Salón de yoga, pilates y funcional
- Descripción del espacio: Suelos suaves y cálidos como la madera o PVC, colores neutros, espacio ventilado e iluminado.
- Mobiliario y equipos: Sistema de sonido, espejos de pared, mats de yoga y colchonetas, balones, bandas elásticas, barandilla de estiramiento, plantas, difusor de aroma, sonido, ventilación, dispensador de toallas, dispensador de agua (filtro).
- Materia prima: Aromatizantes, desinfectantes, toallas de papel, incienso y palo santo.
  
- Salón de cromoterapia
- Descripción del espacio: Salón con iluminación controlada, paredes blancas o de color neutro que permitan apreciar los efectos de la luz.
- Mobiliario y equipos: Iluminación LED, sofás reclinables, sistema digital de control, sistema de sonido, cristales de colores, bombillos con filtros.
- Materia prima: Esencias naturales compatibles con la cromoterapia (azahar, sándalo), parches para cubrir ojos.
  
- Salón artístico y lúdico (modelado en arcilla, mandalas)
- Descripción del espacio: Este será la zona creativa del centro de bienestar, debe ser altamente iluminado, con buena ventilación, con tonos cálidos y pisos resistentes al agua y de fácil limpieza.

- Mobiliario y equipos: Mesas de trabajo, sillas, caballetes, estanterías y gabinetes para el almacenamiento del material, sistema de sonido, lavadero, horno para cerámica, moldes, espátulas.
  - Materia prima: arcilla natural, pigmentos, pinturas acrílicas y vegetales, crayolas, colores, libros de colorear, lienzos, oleos, pinceles, espumas.
- Salón acústico
  - Descripción del espacio: Sala con aislamiento acústico, que permita realizar terapias como campanas tibetanas, cuencos de cuarzo, colores neutros y claros.
  - Mobiliario y equipos: Tratamiento acústico para paredes, cojines, iluminación, sistema de sonido, Instrumentos (cuencos tibetanos, tambores, campanas).
- Salón de ayurveda y fitoterapia
  - Descripción del espacio: Sala cálida, con buena iluminación y ventilación, decorada con materiales naturales como piedras, plantas y madera.
  - Mobiliario y equipos: Mesas de trabajo, sillas, recipientes para aceites, estanterías para almacenamiento de hierbas y recipientes, mezcladores, infusores, sistema de sonido, lavadero, utensilios de dosificación, deshidratador de hierbas.
  - Materia prima: plantas secas, aceites, hierbas, toallas de algodón, recipientes pindas (bolas de tela), trapos, agua floral, alcohol, envases.

- Salón de aromaterapia
- Descripción del espacio: Área cálida y neutra, suficientemente ventilada para evitar la concentración y mezcla de olores, con buena iluminación natural.
- Mobiliario y equipos: Mesas de trabajo, sillas, difusores, calentador de aceites, alacena para esencias, recipientes para roll-on, moldes para velas, sistema de sonido, lavadero.
- Materia prima: aceites esenciales, cera, mechas de algodón, colorantes, frascos y recipientes, alcohol, palillos de madera.

## **RECURSO HUMANO**

El equipo humano del centro de bienestar estará conformado por profesionales capacitados y con formación en la salud, terapias alternativas y holísticas, administración y bienestar integral.

El recurso humano de la compañía deberá garantizar la eficiencia y calidad en los servicios, siguiendo los lineamientos de la planeación estratégica y el liderazgo.

Para lograr con éxito el objetivo del centro de bienestar, se cuenta con un equipo multidisciplinario que incluye un contador y abogado en modalidad de outsourcing para asegurar la sostenibilidad financiera y legal; un auxiliar administrativo encargado de la gestión interna, inventarios y soporte de procesos clave; terapeutas sensoriales especializados en prácticas como aromaterapia, cerámica terapéutica y estimulación multisensorial para facilitar procesos de reconexión interior; un recepcionista capacitado en atención al usuario y logística de agenda; y personal de servicios generales que garantice la limpieza e higiene del espacio. Cada rol es fundamental para asegurar la calidad, continuidad y enfoque integral en el bienestar mental de los usuarios.

## **TERAPIAS**

En el inicio de operaciones se proyecta contar con cuatro terapeutas, cada uno con una jornada laboral de 44 horas semanales, lo que representa un total de 176 horas semanales entre los profesionales, lo que se traduce en 704 horas mensuales.

Considerando los siguientes factores para las sesiones terapéuticas:

- Terapeutas sensoriales: 4
- Sesiones por terapeuta y por día: 6

- Días laborables al mes: 26

Tota terapias al día= 24

Total terapias al mes= 624

Para el primer año de funcionamiento del centro de bienestar se ha diseñado un plan de crecimiento mensual gradual en la ocupación de la capacidad instalada, con el fin de permitir el ajuste progresivo de la demanda. A continuación, se presenta la proyección de cumplimiento durante el primer año en número de terapias mensuales:

Tabla 1. *Proyección de terapias mensualizadas primer año.*

	<b>% de cumplimiento mensual</b>	<b># terapias por mes</b>
<b>MES 1</b>	35%	218
<b>MES 2</b>	35%	218
<b>MES 3</b>	45%	281
<b>MES 4</b>	45%	281
<b>MES 5</b>	50%	312
<b>MES 6</b>	50%	312
<b>MES 7</b>	60%	374
<b>MES 8</b>	70%	437
<b>MES 9</b>	80%	499
<b>MES 10</b>	80%	499
<b>MES 11</b>	80%	499
<b>MES 12</b>	80%	499

Fuente: Elaboración propia.

En el proyecto se ha desarrollado un método de asignación de costos para cada terapia, basado en los resultados de la encuesta del estudio de mercado realizada al público estratégico. De acuerdo con los porcentajes de interés obtenidos, se ha establecido un “criterio porcentual” que refleja la predisposición de los encuestados a utilizar cada terapia, y sobre esta base se asignó un peso específico a cada una:

Tabla 2. *Criterio porcentual de asistencia por terapia.*

<b>Terapia</b>	<b>Porcentaje encuesta</b>	<b>Criterio porcentual</b>
Gusto- Ayurveda	48,80%	10%
Corporal- Masajes	83,30%	16%
Tacto-Artesanías arcilla	51,50%	12%
Olfato- Aromaterapia	33,80%	9%
Olfato-Roll on	33,80%	9%
Vista- Cromoterapia	15,40%	5%
Audición- Campanas tibetanas	27,70%	7%
Corporal- Yoga	83,80%	16%
Corporal- pilates	83,80%	16%

Fuente: Elaboración propia.

### **Costo por terapia**

Para obtener el costo unitario de cada terapia se deben tener en cuenta unos costos fijos y variables que estén directamente relacionados con el desarrollo de las terapias.

#### **Costos fijos mensuales**

Arriendo: \$15.000.000

Costos operacionales: \$2.429.960

Personal: \$28.180.131

Total costos fijos mensuales: \$ 45.610.092

Teniendo en cuenta que en la capacidad total se harían 624 terapias mensuales:

$$\text{Costo fijo por terapia} = \frac{45.610.092}{624} = \$73.093$$

#### **Costos variables mensuales**

Inventario mensual: \$10.823.800

$$\text{Costo variable por terapia} = \frac{10.823.800}{624} = \$17.346$$

De acuerdo con lo anterior y teniendo una ocupación del 100% el costo de cada terapia es de:

$$\text{Costo por terapia} = \$73.093 + \$17.346 = \$90.439$$

No obstante, al incorporar la proyección de ocupación mensual durante el primer año, el costo unitario por terapia varía de acuerdo con el número de sesiones efectivamente realizadas. A continuación, se presenta el detalle de los costos fijos y variables prorrateados mes a mes, así como el costo total por sesión:

Tabla 3. *Costos fijos y variables por terapia.*

	% de cumplimiento mensual	# terapias por mes	Costos fijos mes	Costos variables mes	Total costo por terapia
<b>MES 1</b>	35%	218	\$ 209.220,61	\$ 49.650,46	\$ 258.871,06
<b>MES 2</b>	35%	218	\$ 209.220,61	\$ 49.650,46	\$ 258.871,06
<b>MES 3</b>	45%	281	\$ 162.313,49	\$ 38.518,86	\$ 200.832,36
<b>MES 4</b>	45%	281	\$ 162.313,49	\$ 38.518,86	\$ 200.832,36
<b>MES 5</b>	50%	312	\$ 146.186,19	\$ 34.691,67	\$ 180.877,86
<b>MES 6</b>	50%	312	\$ 146.186,19	\$ 34.691,67	\$ 180.877,86
<b>MES 7</b>	60%	374	\$ 121.952,12	\$ 28.940,64	\$ 150.892,76
<b>MES 8</b>	70%	437	\$ 104.370,92	\$ 24.768,42	\$ 129.139,34
<b>MES 9</b>	80%	499	\$ 91.402,99	\$ 21.690,98	\$ 113.093,97
<b>MES 10</b>	80%	499	\$ 91.402,99	\$ 21.690,98	\$ 113.093,97
<b>MES 11</b>	80%	499	\$ 91.402,99	\$ 21.690,98	\$ 113.093,97
<b>MES 12</b>	80%	499	\$ 91.402,99	\$ 21.690,98	\$ 113.093,97

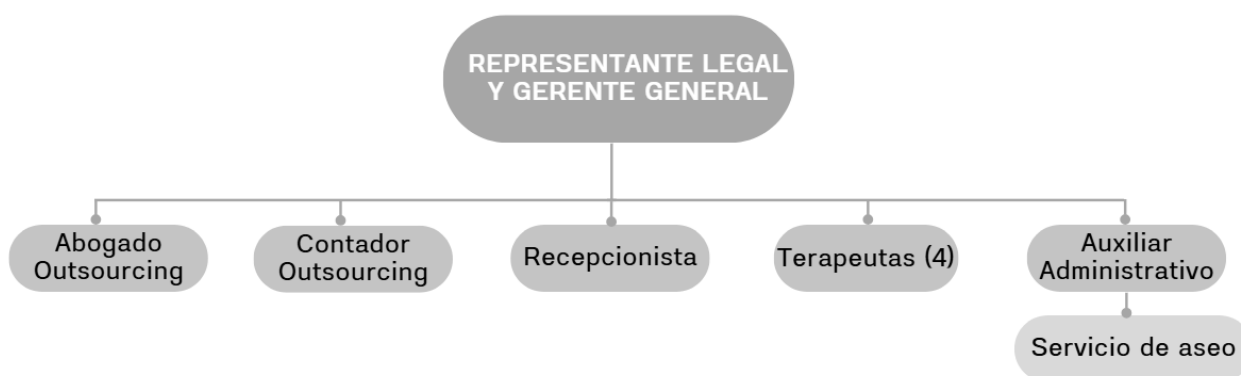
Fuente: Elaboración propia.

## ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y ORGANIZACIONAL

La estructura organizacional se diseñó con el fin de garantizar eficiencia operativa, calidad en el servicio y una experiencia transformadora para los usuarios.

### ORGANIGRAMA

Figura 6. *Organigrama.*



Fuente: Elaboración propia

### CARGOS

#### 1. Representante Legal/ Gerente General

Responsabilidades principales: La dirección del centro estará a cargo de un profesional con competencias gerenciales, visión estratégica y experiencia en gestión de servicios de salud y bienestar.

Además de asumir la representación jurídica del centro de bienestar, deberá liderar el proyecto, gestionar de manera adecuada los recursos, coordinar y supervisar las diferentes áreas y su correcta ejecución, garantizar el cumplimiento normativo y el logro de los objetivos.

## **Perfil profesional**

- Educación: Profesional en Administración de Empresas o carreras afines; especialista o máster en Gerencia de Proyectos.
- Experiencia: mínimo 3 años desempeñando roles gerenciales o afines en el sector salud y bienestar.
- Requisitos:
  - Inglés mínimo B2.
  - Dominio de herramientas Office (Word, Excel, PowerPoint).
  - Conocimientos en planeación estratégica.
  - Aptitudes blandas bien desarrolladas.
  - Alto liderazgo.
  - Capacidad de negociación.
  - Manejo del cliente.
  - Trabajo en equipo.
- Salario: \$5.000.000 más prestaciones sociales.

## **2. Contador Outsourcing**

Responsabilidades principales:

Es quien se encarga de la gestión de pagos a proveedores, pago de nómina, control de presupuesto, facturación, declaraciones fiscales y auditorías contables, deberá asegurar la sostenibilidad financiera del centro de bienestar.

## **Perfil profesional**

- Educación del profesional encargado: contaduría pública o afines.
- Experiencia: Al menos 3 años en firma de outsourcing contable.
- Requisitos:
  - Excel avanzado.
  - Orden y rigurosidad en procesos.
  - Manejo del software contable Alegra.
  - Manejo de tecnología.
  - Conocimiento normativo aplicable para la compañía.
  - Conocimiento de plataformas para pago de impuestos.
  - Trabajo en equipo.
- Salario: \$1.423.500 más prestaciones sociales.

### **3. Abogado Outsourcing**

Responsabilidades principales: Brindar asesoría en contratos y convenios, asesoría para el cumplimiento normativo del centro de bienestar, conocimiento y capacitación en la normativa vigente de tratamientos de datos para garantizar la protección de los datos de nuestros clientes, resolver solicitudes acerca del habeas data, gestión de riesgos legales como reclamos de pacientes o sanciones regulatorias, resolución de conflicto y litigios, capacitaciones y políticas internas, además apoyo en coordinación con terceros para garantizar el cumplimiento legal de estos.

### **Perfil profesional**

- Educación del profesional encargado: Derecho
- Experiencia: 2 años en asesoría legal para empresas, preferiblemente en el sector salud o servicios de bienestar
- Requisitos:  
Conocimiento en leyes específicas.  
Excelente comunicación oral y escrita  
Capacidad de negociación y manejo de conflictos  
Pensamiento analítico y atención al detalle.  
Manejo de tecnología.  
Conocimiento en plataformas de gestión documental y firma electrónica  
Trabajo en equipo
- Salario: \$1.423.500 más prestaciones sociales.

#### **4. Recepcionista**

Responsabilidades principales:

Brindar atención al cliente, manejo de agendas, logística de reservas, gestión documental, orientación al cliente y evaluación de la experiencia de los usuarios con cada uno de los servicios.

### **Perfil profesional**

- Educación: Bachillerato o técnico/tecnólogo en áreas administrativas.

- Experiencia: mínimo 1 año en roles relacionados.
- Requisitos:  
Excelentes habilidades de atención al cliente.  
Manejo de herramientas Office.  
Trabajo en equipo.  
Comunicación asertiva.  
Manejo del cliente.  
Aptitudes blandas desarrolladas.  
Manejo de redes sociales.
- Salario: \$1.423.500 más prestaciones sociales.

#### 5. Terapeutas Sensoriales (4 personas)

Responsabilidades principales:

La función principal es realizar sesiones especializadas en los sentidos y estarán capacitados para cada una de ellas, con el fin de brindar una experiencia centrada en el bienestar mental y la reconexión emocional, deberá tener la capacidad de adaptar cada técnica a las necesidades de cada usuario.

- Educación: profesional en fisioterapia, psicología o carreras afines.
- Experiencia: Mínimo 2 años en terapias alternativas o bienestar.
- Requisitos:  
Excelente atención al cliente.  
Conocimientos básicos holísticos y en terapias alternativas.

Conocimiento y manejos de trastornos mentales.

Aptitudes blandas desarrolladas.

Conocimientos en fisioterapia.

- Salario: \$1.600.000 más prestaciones sociales

## 6. Auxiliar administrativo

Responsabilidades principales:

Se encarga de gestionar compras e inventarios, implementación y monitoreo del sistema de gestión de calidad, control de bases de datos, apoyo en procesos administrativos y tareas operativas diarias.

- Educación: Profesional en Administración de Empresas o carreras afines.

- Experiencia: Mínimo 2 años en áreas administrativas.

- Requisitos:

Conocimientos avanzados en herramientas Office.

Manejo de tecnologías y redes sociales.

Excelente atención al cliente.

Trabajo en equipo.

Conocimiento en el manejo de inventarios.

Conocimiento en normativa aplicable como INVIMA, DIAN y

Secretaría de salud.

Inglés B2.

Aptitudes blandas desarrolladas.

- Salario: \$1.600.000 más prestaciones sociales

## 7. Servicio de aseo

Responsabilidades principales:

Asegurar la limpieza y mantenimiento del centro de bienestar, adicionalmente brindará atención a los clientes en el café-bar, garantizando una experiencia amable y ordenada.

- Educación: Bachillerato.
- Experiencia: Mínimo 6 meses en roles de limpieza o atención al cliente.
- Requisitos:  
Excelentes habilidades de atención al cliente.  
Organizada  
Trabajo en equipo  
Responsable
- Salario: \$1.423.500 más prestaciones sociales

## SALARIOS

Tabla 4. *Salarios del personal.*

<b>Cargo</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Salario Mensual (COP)</b>	<b>Total mensual con prestaciones y auxilio de transporte</b>
Representante Legal / Gerente General	1	\$ 5.000.000	\$ 7.342.600
Contador (Outsourcing)	1	\$ 1.423.500	\$ 1.423.500
Abogado (Outsourcing)	1	\$ 1.423.500	\$ 1.423.500
Recepcionista	1	\$ 1.423.500	\$ 2.334.098
Terapeutas Sensoriales	4	\$ 1.600.000	\$10.373.168
Auxiliar Administrativo	1	\$ 1.600.000	\$ 2.593.292
Servicio de Aseo	1	\$ 1.423.500	\$ 2.334.098

Fuente: Elaboración propia.

En el Anexo 1 en la hoja COSTOS OPERACIONALES se detalla el cálculo salarial teniendo en cuenta seguridad social, parafiscales y prestaciones sociales.

### **TECNOLOGÍA ADMINISTRATIVA:**

Para garantizar la eficiencia y el control apropiado de los procesos administrativos del centro de bienestar, se ha contemplado la adquisición de herramientas tecnológicas que permitirán optimizar tareas y obtener resultados más acertados.

El primer paquete que se comprará es Microsoft Office 365, que incluye aplicaciones esenciales como Excel, Word, Outlook, PowerPoint y Access, las cuales facilitarán la gestión de tareas administrativas, el control de inventarios, el manejo de bases de datos y la comunicación interna y externa mediante correo electrónico; también se tendrá acceso a la nube One Drive para mantener copias de seguridad de cada archivo importante. Este paquete permitirá una operación integrada y optimizada del centro.

Figura 7. Membresía Microsoft Office.

## Microsoft 365 Empresa Estándar

~~USD\$12.50~~

**USD\$10.00**

usuario al mes, pagado  
anualmente

(Suscripción anual: se renueva  
automáticamente)<sup>1</sup>

[Comprar ahora](#)

[Probar gratis  
durante un mes](#) >

Vea los términos de  
evaluación<sup>2</sup>

**Todo lo que incluye la versión  
Empresa Básico, y además:**

- ✓ Versiones web de Word, Excel,  
PowerPoint y Outlook

Fuente: (Microsoft Office 365, s. f.)

Adicionalmente, se implementará el software Alegra, especializado en la gestión contable y financiera, el cual permitirá llevar los registros contables de manera precisa, minimizar errores humanos y asegurar el cumplimiento de la normatividad vigente en materia tributaria y financiera. Esto contribuirá a la transparencia y confiabilidad en la administración económica del centro de bienestar.

Figura 8. *Membresía Alegra.*

**PYME**

~~\$1.798.800~~

**\$ 1.618.920**

Con el pago anual

Ahorras **\$ 179.880**

[Empieza gratis](#)

---

- ✓ Facturas de venta **ilimitadas**
- ✓ Ingresos hasta **\$ 40.000.000 mensuales**
- ✓ **2 Usuario** con acceso
- ✓ **1 Usuario gratis** para tu contador
- ✓ **2 bodegas** de inventario
- ✓ **Soporte 24/7 gratis**

Fuente: (Alegra, s. f.)

## **ESTUDIO LEGAL, TRIBUTARIO Y AMBIENTAL**

### **NORMATIVIDAD LEGAL**

#### **Constitución de la empresa**

En Colombia, la regulación para pequeñas empresas y nuevos emprendedores consiste en el registro para la constitución legal de la empresa bajo la figura jurídica

Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.), con registro en la Cámara de Comercio, inscripción del RUT en la DIAN como contribuyente y la autorización de facturación electrónica.

La ley 1258 de 2008 aborda los diferentes beneficios para la constitución de una Sociedad por Acciones Simplificadas (S.A.S.):

- Responsabilidad limitada, lo cual significa que cada inversionista responde únicamente hasta el monto de sus aportes y no con el patrimonio suyo, por lo tanto, cada deuda del centro de bienestar no involucra los bienes personales de los socios (Ley 1258, 2008).
- Fácil y constitución flexible, ya que puede hacerse por una persona y no requiere escritura pública si no se aportan bienes, únicamente basta con un documento privado, adicionalmente, el trámite puede realizarse en línea en la página de la Cámara de Comercio directamente (Ley1258, 2008).
- La autonomía para su funcionamiento, debido a que es un tipo de sociedad que permite definir libremente la toma de decisiones, la estructuración administrativa a criterio propio y como más convenga donde no es obligatoria la junta directiva (Ley 1258, 2008).
- Duración indefinida

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, constituir el centro de bienestar con una S.A.S. es óptimo por los beneficios legales y es ideal para emprendimientos que operaran formalmente con una figura adaptable y moderna (Ley 1258, 2008).

## **Objeto social y códigos CIU**

El objeto social del centro de bienestar será la prestación de servicios de bienestar integral y terapias sensoriales y artísticas enfocadas en MBTA y la comercialización de algunos productos naturales.

### **Códigos CIU**

- 8699: Otras actividades de atención de la salud humana
- 9609: Otras actividades de servicios personales n.c.p. (por ejemplo, aromaterapia, masajes no clínicos, etc.).
- 4773: Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales de origen natural y alternativo.

(Código sustantivo del trabajo, 1950)

## **Registro de marca**

Registro de nombre comercial, logotipo y marca, este procedimiento se hace ante la superintendencia de Industria y Comercio, se debe ser específicos al registrar el Centro de Bienestar, abarcando todas las características diferenciadoras del negocio de manera detallada, para que se blinde la marca ante posibles copias de competidores.

## **Arrendamiento del inmueble**

Se debe tener en cuenta el contrato de arrendamiento comercial, el cual estipule, mínimamente, lo siguiente:

- Destinación específica del inmueble: En este caso como centro de bienestar

- Impuestos y servicios públicos: La responsabilidad del pago del impuesto predial y de los servicios públicos estará a cargo del arrendatario o del arrendador (si está incluido en el valor del canon de arrendamiento).
- Tiempo del contrato: Por cuánto tiempo estará vigente el contrato, es decir, tiempo mínimo por el cual se arrendará el inmueble con su respectiva cláusula de permanencia, tanto para el arrendatario como el arrendador, multas que aplicarían en caso tal de incumplimiento y la posibilidad de renovación del contrato.
- Adecuaciones arquitectónicas: Cuáles modificaciones permitirá el arrendatario que realice el arrendador y si en caso tal de que culmine el contrato de arrendamiento, el arrendador deberá regresar el inmueble a las condiciones originales.

### **Invima y registros sanitarios**

Por otro lado, el centro de bienestar deberá cumplir la regulación vigente planteada por el Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos (INVIMA), debido a que los aceites y roll on usados en la terapia y disponibles para la venta requieren registro sanitario como cosmético ante INVIMA, por lo tanto, cada producto que se aplica sobre la piel con fines estéticos es clasificado como producto cosmético, por lo que el centro de bienestar deberá garantizar el cumplimiento de la norma.(INVIMA, s. f.-b).

Adicionalmente, alimentos y bebidas requieren registro sanitario debido a su ingesta, por tanto, el centro de bienestar deberá comprar solo a proveedores que cuenten con registro INVIMA vigente (INVIMA, s. f.-a).

## **Habilitación**

Según el Manual de Inscripción de Prestadores de Servicios de Salud y Habilitación de Servicios de Salud, en el Capítulo I, se define:

*“Servicio de salud: Conjunto de acciones de promoción, prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación que se prestan a toda la población con el fin de mantener o recuperar la salud.”*(Manual de inscripción de prestadores y habilitación de servicios de salud tabla de contenido, 2014).

De acuerdo con lo anterior, el centro de bienestar no puede ser considerado un prestador de servicios de salud, debido a que las actividades y modalidades de atención de este no implican evaluación, diagnóstico, prevención o rehabilitación de los usuarios. Por el contrario, se trata de terapias y experiencias orientadas al fortalecimiento de la salud mental y a promover la conexión entre el cuerpo y la mente, pero no constituyen acciones de evaluación clínica, diagnóstico ni tratamiento de ninguna patología y por ningún motivo se realizarán procedimientos invasivos, prescripción de medicamentos o uso de equipos médicos que requieran entrenamiento sanitario.

## **Normativa laboral y contratación**

- Código sustantivo del trabajo: De acuerdo con el tipo de contrato que se celebrará entre empleado y empleador, estipular los derechos y deberes de ambas partes, en concordancia con esta norma, que es la encargada de regular las relaciones laborales en Colombia (jornada laboral, salario, vacaciones, licencias, terminación de contrato, afiliaciones y condiciones dignas de trabajo). (Código sustantivo del trabajo, 1950).

- Vinculación laboral: Celebrar la vinculación laboral del personal mediante contrato de trabajo bajo cualquier termino (indefinido o definido) o mediante prestación de servicios.
- Registro y afiliaciones: Ante entidades como el ARL, EPS, caja de compensación, pensiones y cesantías.
- Capacitaciones: En normas de bioseguridad, atención al público e identidad de marca.

### **Permisos y requisitos locales**

- Uso del suelo: Certificación expedida por la Secretaría de Planeación de Medellín, en la cual se autorice el funcionamiento del Centro de Bienestar en el inmueble.
- Concepto Sanitario: Visita de la Secretaría de Salud en la cual verifique las condiciones higiénico-sanitarias del establecimiento y emita su aprobación para el funcionamiento del Centro de Bienestar.
- Bomberos y seguridad humana: Cumplimiento de los requisitos básicos de seguridad como extintores, señalización, salidas de emergencia y la inspección básica por parte del cuerpo de Bomberos de Medellín, incluyendo la aprobación para el funcionamiento del Centro de Bienestar.

## **NORMATIVIDAD TRIBUTARIA**

### **Impuesto de Renta**

De acuerdo con la Ley 2277 de 2022, al estar constituidos como una S.A.S. aplica automáticamente la tarifa general del 35% sobre la utilidad neta del ejercicio. Se debe realizar una declaración anual.

### **Retención en la Fuente**

Al Centro de Bienestar estar constituido bajo una estructura S.A.S., se debe inscribir ante la DIAN como agente retenedor, así mismo, aplicar las tarifas de retención según el caso a los pagos realizados a proveedores, arrendadores o prestadores de servicio. Estas retenciones se deberán consignar mensualmente a la DIAN y emitir anualmente los certificados de las retenciones realizadas para cada proveedor, arrendador o prestador de servicio. (DIAN, s. f.).

### **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Todas las terapias y actividades ofrecidas por el centro de bienestar aplican para el cobro de IVA ya que, si bien son terapias enfocadas en la salud integral del público, el centro de bienestar no se encuentra acreditado ante la Secretaría de Salud como IPS, los servicios no serán ofrecidos al público como terapias psicológicas y tampoco será una organización sin ánimo de lucro. (DIAN, s. f.).

### **Impuesto de Industria y Comercio (ICA)**

Al estar constituido bajo una estructura S.A.S. y ofrecer servicios con ánimo de lucro el Centro de Bienestar deberá pagar el impuesto ICA.

### **Tributos sobre el Arriendo**

- IVA: Aplicaría en caso tal de que el arrendatario del inmueble esté inscrito como responsable de IVA. (DIAN, s. f.)
- Retención en la Fuente: Aplicaría en caso tal de que el arrendatario del inmueble sea personal natural y no emita factura electrónica. (DIAN, s. f.)
- ReteICA: Aplicaría si el arrendatario (persona jurídica o natural) realiza actividad habitual de arrendamiento comercial y el Centro de Bienestar es

agente de retención de ICA. Este pago se realiza a la Secretaría de Hacienda de Medellín. (Acuerdo 093 de 2023, 2023).

### **Otros Costos y Aportes Obligatorios**

- **Seguridad Social:** Esto aplicaría para todas las personas bajo contrato directo. Los aportes serían los siguientes:
  - Salud o EPS: 8.5% del salario.
  - Pensión: 12% del salario.
  - Riesgos laborales: su aporte varía entre el 0.522% - 6.96% de acuerdo con el nivel de riesgo de la actividad, para el centro de bienestar se podría trabajar con un nivel de riesgo 2, lo que significaría un aporte de 1.044% del salario.
  - Caja de compensación: 4% del salario.

Para personas contratadas por prestación de servicios, ellos deben afiliarse y pagar salud, pensión y ARL y el Centro de Bienestar como empleador debe exigir que se cumpla.

- **Dotación y prestaciones sociales:** Esto aplicaría solo para empleados.
  - Prima de servicios: 2 veces al año y corresponde a 15 días de salario sin deducciones.
  - Cesantías: Anual y corresponde a 1 salario anual sin deducciones.
  - Intereses sobre cesantías: Anual y corresponde al 12% sobre el valor de las cesantías.
  - Vacaciones: Anual y corresponde a 15 días hábiles.
  - Dotación (ropa – zapatos): Cada 4 meses.

## **Posibles Beneficios Tributarios**

La alcaldía de Medellín promueve estos incentivos para nuevas empresas generadoras de empleo.

- **Exoneración del ICA:** El Centro de Bienestar podría aplicar como economía creativa o emprendimiento de base social, el beneficio corresponde a la exención del 100% del impuesto ICA para el primer año y del 50% para el segundo año. (Acuerdo 093 de 2023).
- **Deducción del impuesto de renta:** Esto aplicaría en caso tal de que se implementen sistemas sostenibles o amigables con el ambiente en el Centro de Bienestar, tales como: sistema de ahorro energético, separación y gestión de residuos, mobiliario o insumos ecológicos, infraestructura sostenible. (Ley 1819 de 2016, 2016)
- **Deducción del 100% de salarios de empleados con discapacidad:** Si el Centro de Bienestar contrata personas con discapacidad, se podría deducir el valor del salario. (Ley 361 de 1997, 1997).
- **Descuento tributario por donaciones:** Si el Centro de Bienestar hace donaciones a entidades sin ánimo de lucro, se puede obtener un descuento hasta del 25% del valor donado en el impuesto de renta. (DIAN, 2018).

## **NORMATIVIDAD AMBIENTAL**

### **Sistema Nacional Ambiental (SINA)**

Toda actividad económica debe contar con un plan de desarrollo sostenible, prevención y mitigación de los impactos ambientales. (Ley 99 de 1993, 1993)

## **Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible**

El Centro de Bienestar no requiere licencia ambiental de acuerdo con el artículo 2.2.2.3.2.2., ya que no genera impactos significativos, sin embargo, se deben acatar las normas de separación y disposición de residuos, emisiones, vertimientos y gestión sostenible. (Decreto 1076 de 2015, 2015).

### **Separación de Residuos en la Fuente (Colores)**

El Centro de Bienestar generará residuos tales como papel, empaques, restos de alimentos, productos usados en terapias (aceites, desechables, etc.), por lo tanto, deberá tener contenedores de residuos clasificados por color:

- Verde: Residuos orgánicos (restos de comida, cáscaras, etc.).
- Blanco: Reciclables/residuos aprovechables (papel, cartón, plástico, vidrio, metales).
- Negro: No reciclables/residuos no aprovechables (papeles sucios, servilletas, icopor, etc.). (Resolución 2184 de 2019, 2019).

### **Manejo de Envases y Empaques**

En el Centro de Bienestar se comercializará aceites esenciales y productos envasados, por lo que estará obligado a gestionar el posconsumo de esos envases (plástico, vidrio, cartón). (Resolución 1407 de 2018, 2018).

### **Manejo de Residuos Peligrosos (RESPEL)**

En el Centro de Bienestar se hará uso constante de productos como alcohol y desinfectantes que pueden generar residuos peligrosos, por lo que se deberán identificar y

almacenar de manera adecuada y gestionar su disposición final. (Resolución 1362 de 2007, 2007).

### **Regulación de Vertimientos**

Por generación de aguas residuales resultantes de duchas, lavamanos y limpieza; se debe garantizar que la disposición final de dichos vertimientos sea el alcantarillado municipal de forma legal. Además, no se pueden desechar sustancias grasas, aceites ni químicos directamente en los desagües. (Decreto 3930 de 2010, 2010).

### **Servicios Públicos Domiciliarios**

Se debe garantizar que se cuenta con los servicios de agua, energía, aseo y alcantarillado de forma legal y segura. (Ley 142 de 1994, 1994).

## **ESTUDIO FINANCIERO Y DE RIESGOS**

El estudio financiero y de riesgos son la etapa final para definir la prefactibilidad de un proyecto, ya que es una recopilación de los resultados y análisis de los estudios previos que en resumen determinan la rentabilidad del proyecto y la posibilidad de ocurrencia de eventos que afecten dicha rentabilidad o la estabilidad de este.

Para la evaluación financiera y de riesgos del centro de bienestar, se tendrán en cuenta todos los datos recopilados a lo largo del desarrollo del proyecto, con el fin de garantizar la máxima proyección en los diferentes cálculos requeridos en el estudio, pudiendo determinar así el potencial del negocio, la sostenibilidad en el tiempo y anticiparse a los posibles eventos que puedan llegar afectar los resultados, por esto en el análisis de riesgos que se llevará a cabo se identificarán y evaluarán las variables que

representan un papel importante y que podrían denominarse críticas, aquellas cuyo comportamiento tiene una influencia significativa en la viabilidad y resultados del negocio.

Según el manual de ONUDI, un horizonte entre 10 a 15 años es suficiente para definir si el proyecto es aceptable (Behrens & Hawranek, 1994). Por lo tanto, para este análisis se llevarán a cabo con proyecciones a 10 años, fuentes de financiamiento, estimaciones de inversión inicial, flujos de caja y a su vez se realizará una identificación, categorización y tratamiento de los riesgos asociados.

### **Inversión Inicial**

Al hablar de inversión inicial nos referimos a los recursos que se requieren para poner en marcha el proyecto, esto incluye los activos fijos, los costos de instalación y de puesta en marcha, para el Centro de Bienestar se tiene constituido de la siguiente manera:

- **Adecuaciones**

Incluye todo lo relacionado con la obra civil y adecuaciones para lograr la intención arquitectónica del proyecto, además de todas las instalaciones requeridas por cada espacio de terapias. El valor de este rubro corresponde a \$29.809.000.

- **Mobiliario**

Cada espacio del Centro de Bienestar debe contar con equipamiento especializado, según las necesidades y lo anteriormente descrito en el estudio técnico. El valor de este rubro corresponde a \$85.537.846.

- **Inventario**

Para el funcionamiento del Centro de Bienestar, son necesarios unos insumos para cada terapia ofrecida y adicional para las zonas comunes, como lo son baños y café bar, todos estos anteriormente descritos en el estudio técnico. El valor de este rubro corresponde a \$10.823.800.

- **Gastos Legales**

Incluye todo lo relacionado con las licencias, permisos, constitución de la empresa e impuestos. El valor de este rubro corresponde a \$1.200.000.

- **Capital de Trabajo**


En conclusión, la inversión del proyecto es de \$327.370.646 constituidos por adecuaciones, mobiliario, inventario, gastos legales y capital de trabajo, a continuación, se puede ver con mayor detalle:

Tabla 5. *Inversión del proyecto.*

<b>INVERSIONES</b>		
Adecuaciones	\$29.809.000	9%
Mobiliario	\$85.537.846	26%
Inventario	\$10.823.800	3%
Gastos legales creación de empresa	\$1.200.000	0%
<b>Total Inversión-KTNO</b>	<b>\$127.370.646</b>	<b>39%</b>
Capital de trabajo inicial	\$200.000.000	61%
<b>Total Inversión</b>	<b>\$327.370.646</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia.

Figura 9. Cotización adecuaciones.



Fecha de Cotización **16/5/2025**


**PROPUESTA ECONOMICA**

Actividad		Vir Total
Suministro e instalación de muros y divisiones en drywall y Fibrocemento	69 m2	12,903,000
Suministro e instalación de redes y aparatos de iluminación	23 und	1,610,000
Suministro e instalación de puerta en madecor rh doble ala entamborada (0.8m)	12 und	9,960,000
Suministro y mano de obra de acabado y restauración de pintura a 3 manos	368 m2	5,336,000


  

<b>SUBTOTAL</b>	25,054,465
<b>AIU 15%</b>	4,471,350
<b>IVA</b>	283,186
<b>VALOR FINAL</b>	29,809,000



**TIEMPO DE ENTREGA**  
15 DIAS HABILES  
A PARTIR DE LA ENTREGA DEL ACTA DE INICIO



**1 AÑO DE GARANTIA**

**FORMA DE PAGO**

Separacion 50%	14,904,500
Programacion de entrega 50%	14,904,500
Validez de la oferta	16/6/2025

**NOTA:**

\*Una vez recibido el inmueble seran verificadas las actividades según las condiciones especiales del inmueble la propuesta podra tener variaciones y ajustes, los cuales deberan ser aprobados por el propietario mediante acta de inicio para continuar con la ejecucion del proyecto.

\*A partir de la aprobacion del acta de inicio se entregara fecha de entrega del proyecto

**Respaldo**

Como respaldo del compromiso, la dedicación y el trabajo en equipo de nuestros profesionales, quienes han trabajado conjuntamente para cumplir con los estándares de calidad, los plazos y presupuestos, respaldados garantizando la satisfacción de nuestros clientes.

16

**AÑOS**

EXPERIENCIA

CON 16 AÑOS DE EXPERIENCIA EN EL SECTOR DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIONES DE NEGOCIO, MANEJO DE PROYECTOS Y CONTROL DE CALIDAD, GARANTIZAMOS LA ENTREGA DE CALIDAD.

+2.000

**PROYECTOS DE BIENESTAR**

EXECCION DE OBRA


CON UNO DE LOS MEJORES EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL SECTOR, GARANTIZAMOS LA ENTREGA DE CALIDAD Y LA ENTREGA DE TIEMPO.

\$240MM

**INVERSIÓN**

GERENCIA

CON UNO DE LOS MEJORES EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL SECTOR, GARANTIZAMOS LA ENTREGA DE CALIDAD Y LA ENTREGA DE TIEMPO.



Cordialmente

*Sebastian Bedoya A.*

**Sebastian Bedoya**  
Gerente

Fuente: Paralelo Group S.A.S.

### Estructura de Capital y Financiación

La propuesta para el financiamiento del Centro de Bienestar se basa en una estructura de capital compuesta por dos fuentes principales, esto con el fin de que el proyecto sea atractivo y rentable para el inversionista. Primero se plantea la adquisición de un crédito de libre inversión por un valor de \$229.159.452 COP, el cual representa el 70%

de la estructura capital, adicionalmente se propone una inversión directa por parte de los inversionistas correspondiente a un 30% de la estructura de capital, equivalente a un valor de \$98.211.194.

Para el crédito de libre inversión se hicieron algunas simulaciones en bancos como Bancolombia, Avvillas, Banco Caja Social y Nequi, donde se obtuvieron los siguientes resultados y por esto se tomó una tasa promedio de 1,9% E.M.

Figura 10. Simulación de crédito y tasa Bancolombia.

Tasa variable - Cuota fija ?

Por un crédito de:  
↔ **\$ 229,159,452**

Pagarías 60 cuotas mensuales por un valor aproximado de  
**\$6,339,563**

Tasas y tarifas ^

Tasa mes vencido ?	1.84%
Seguro de vida ?	\$319,219

[Conocer el plan de pagos](#)

**SOLICITAR CRÉDITO**

Fuente: Simulador de crédito página oficial Bancolombia.

Figura 11. *Simulación de crédito y tasa Banco Caja Social.*

Ingresar los datos requeridos por el sistema para poder realizar la simulación.

Resultado con seguro	
<b>Resultado de la simulación</b>	
Valor de la Cuota (Intereses+Capital):	\$ 6,429,519
Valor del Seguro (Individual):	\$ 96,018
Valor Total Cuota:	\$ 6,525,537
<b>Resultado en VTUA (Valor total unificado activo)</b>	
Intereses corrientes:	\$ 156,611,710
Seguro de Vida:	\$ 5,761,069
Abono a Capital:	\$ 229,159,452
Valor Total Unificado:	\$ 391,532,231
Valor Total Unificado(%):	26.20 %

Fuente: Simulador de crédito página oficial Banco Caja Social

Figura 12. *Simulación de crédito y tasa Banco AV Villas.*

PROYECTADO EL:	Jun 24, 2025	TASA DE INTERES:	25.54%
TIPO DE CRÉDITO:	Credivillas Personal	VALOR MES SEGURO DE VIDA:	\$174,161.00
VALOR SOLICITADO:	\$229,159,452.00	VALOR MES SEGUROS ADICIONALES:	\$0.00
DESTINO DEL CRÉDITO:	Gastos Personales		
PLAZO :	60 Meses		
EDAD:	30 Años		

El valor real de la primera cuota del crédito puede variar del proyectado en esta consulta por motivos de ajuste de los intereses entre la fecha de contabilización del crédito y la fecha de la primera facturación.

Fuente: Simulador de crédito página oficial Banco AV Villas

Figura 13. *Simulación de crédito y tasa Nequi.*

Nequi Para personas Ayuda Conócenos Tu negocio Paga tu crédito Entrar Recarg

Info de tu préstamo		
Valor prestado:	Valor prestado + fianza	
\$ 229,159,452	\$ 256,429,427	
<b>Cuota de tu préstamo:</b>	<b>\$ 7,589,735</b>	
Detalles		
Tasa interés hasta	Cuotas	Tu seguro
1.91 % E.M (25.45% E.A)	60 meses	\$ 372,650

Fuente: Simulador de crédito página oficial Nequi

### **Proyecciones de Ingresos**

En el estudio de mercado y técnico se definieron 9 terapias basadas en los sentidos, donde el costo neto por terapia depende de los insumos que se requieran para cada una, adicionalmente se tiene en cuenta unos costos fijos en los cuales se discrimina arriendo, costos operacionales y personal ,y en concordancia con el estudio de mercado y los resultados obtenidos con la metodología Van Westendorp, se define el ticket o valor promedio de cada terapia, teniendo en cuenta la proyección de la ocupación del Centro de Bienestar en el primer mes, que se estima sea del 35% hasta el mes doce, que se prevé una ocupación del 80%, de acuerdo con esto, a continuación se presenta la caracterización de las ventas del proyecto.

- **Venta Directa**

Incluye sesiones de cada terapia ofrecida en el Centro de Bienestar, proyectando un aumento gradual de la ocupación mensual, que parte de un 35% para el mes 1 y alcanzando un 80% para el primer año.

- **Membresías y Planes**

Se estructura un plan de fidelización con membresías por cierto número de sesiones, lo que significará para el cliente precios preferenciales.

- **Venta de Productos Complementarios**

Como ya está descrito el Centro de Bienestar, también contará con ingresos derivados del Café Bar y venta de productos.

Tabla 6. *Proyección de ingresos.*

<b>Ticket promedio</b>	\$180.000	COP/serv
<b>Cantidad servicios día/terapeuta</b>	6	Serv/día *terapeuta
<b>Cantidad servicios día</b>	24	Serv/día
<b>Días por mes</b>	26	días/mes
<b>Ingresos por membresía</b>	\$112.320.000	Ingresos mensuales
<b>Presupuesto Publicidad</b>	\$6.289.920	7% de los ingresos por venta

Fuente: Elaboración propia.

### **Costos Operacionales**

Los costos operacionales y de nómina definidos en el estudio técnico y organizacional, que se tuvieron en cuenta en el análisis financiero, se presentan a continuación:

- **Nómina**

Todo lo que constituye el salario integral de las personas contratadas por el Centro de Bienestar. El valor de este rubro corresponde a \$ 28.180.131 al mes.

- **Arriendo**

El valor de renta asociado al uso y ocupación del inmueble en el cual funcionará el Centro de Bienestar. El valor de este rubro corresponde a \$15.000.000 al mes.

- **Servicios Públicos**

Todo lo correspondiente a recursos necesarios para el funcionamiento del Centro de Bienestar, tales como agua, energía, gas, internet, etc. El valor de este rubro es variable, sin embargo, se estimó de \$ 1.761.627 al mes.

- **Gastos de Publicidad**

El valor asociado al presupuesto de publicidad mensual es de \$6.289.910, que corresponde al 7% de los ingresos por ventas.

- **Licencias y Software**

Incluye las plataformas y software necesarios para el debido funcionamiento administrativo del Centro de Bienestar. El valor de este rubro corresponde a \$668.333 al mes.

Tabla 7. *Costos operacionales.*

<b>COSTOS OPERACIONALES</b>		
Arriendo	\$15.000.000	COP/mes
Costos operacionales	\$12.585.427	COP/mes
Licencias	\$668.333	COP/mes
<b>Total</b>	<b>\$28.253.760</b>	COP/mes

Fuente: Elaboración propia

### **Evaluación Financiera**

Para la evaluación financiera se tuvo en cuenta el flujo de caja desde el punto de vista del inversionista y para el proyecto, además se calcularon los indicadores financieros para una inversión de 10 años, se estableció a este tiempo en función del mercado, teniendo en cuenta que no será necesario realizar inversiones adicionales de gran magnitud y el centro de bienestar operará en condiciones muy similares a las planteadas.

A partir del flujo de caja del inversionista mensual, se estiman los siguientes indicadores financieros:

Tabla 8. *Indicadores financieros para el inversionista.*

Ke (EM)	2,0%
Ke (EA)	27,0%
<b>INDICADORES FINANCIEROS</b>	
VPN	\$ 777.115.430
TIR (EM)	7,7%
TIR (EA)	144,7%
TIRM (EM)	2,9%
TIRM (EA)	41,7%
CAUE/BAUE	\$ 86.572.910
RBC	1,18
PRI	17

Fuente: Elaboración propia

El valor presente neto (VPN) en la evaluación es positivo y de gran magnitud, lo cual indica que el inversionista obtendrá rendimientos mayores de lo esperado, según el costo de capital del equity calculado, lo que generará un valor adicional de \$777 millones esperados sobre la inversión inicial. De igual manera, tener el VPN positivo genera también que la Tasa Interna de Retorno (TIR) y la Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM) sean superiores a la tasa de descuento definida Ke. Lo anterior cumple la regla básica, si  $TIR \geq Ke$ , el proyecto es atractivo.

El costo y beneficio anual uniforme equivalente (CAUE/ BAUE), muestra el flujo anual neto que deja el proyecto, el cual es de \$ 86.572.910, donde este representa el valor anualizado de la VPN durante el horizonte de la inversión.

La relación costo-beneficio (RBC) indica que por cada peso invertido se obtiene 1,18 del valor presente de los beneficios, cuando este es mayor a 1 significa que los beneficios son superiores a los costos.

El periodo de recuperación de la inversión (PRI), indica que en 17 meses se recupera el capital invertido, lo cual abarca aproximadamente 15% de la proyección total de 10 años (120 meses).

De acuerdo con los resultados anteriores, el proyecto presenta una gran oportunidad de inversión, siendo está muy atractiva para los inversionistas, con retornos muy superiores al costo de financiamientos y un perfil de riesgo al capital muy favorable.

A partir del flujo de caja del proyecto mensual, se estiman los siguientes indicadores financieros:

Tabla 9. *Indicadores financieros para el proyecto.*

WACC (EM)	1,5%
WACC (EA)	19,1%
<b>INDICADORES FINANCIEROS</b>	
VPN	\$ 1.191.380.737
TIR (EM)	5,0%
TIR (EA)	80,3%
TIRM (EM)	17,9%
TIRM (EA)	620,3%
CAUE/BAUE	\$ 128.970.440
RBC	1,23
PRI	24

Fuente: Elaboración propia.

El valor presente neto (VPN) en la evaluación es positivo y de gran magnitud, lo cual indica que el proyecto obtendrá rendimientos mayores de lo esperado según el WACC. De igual manera, tener el VPN positivo genera también que la Tasa Interna de Retorno (TIR) y la Tasa Interna de Retorno Modificada (TIRM) sean superiores a la tasa de descuento definida WACC. Lo anterior cumple la regla de decisión, si  $TIR \geq WACC$ , el proyecto es aceptable.

El costo y beneficio anual uniforme equivalente (CAUE/ BAUE), muestra el flujo anual neto que deja el proyecto, el cual es de \$ 128.970.440, donde este representa el valor anualizado de la VPN durante el horizonte de la inversión.

La relación costo-beneficio (RBC) indica que por cada peso invertido se obtiene 1,23 del valor presente de los beneficios, cuando este es mayor a 1, significa que los beneficios son superiores a los costos y el margen adicional del 23% otorga un colchón ante posibles desviaciones.

El periodo de recuperación de la inversión (PRI), indica que en 17 meses se recupera el capital invertido, lo cual abarca aproximadamente 15% de la proyección total de 10 años (120 meses).

El periodo de recuperación de la inversión (PRI) indica que en 24 meses se recupera el capital invertido, lo cual abarca aproximadamente 15% de la proyección total de 10 años (120 meses). Esto mejora la liquidez del inversionista y reduce la exposición al riesgo de largo plazo,

De acuerdo con los resultados anteriores, el proyecto presenta una gran oportunidad de inversión, siendo está muy atractiva, siempre y cuando se aseguren los monitoreos periódicos de los indicadores clave y estableciendo mecanismos de control para que los rendimientos se mantengan respecto al costo de capital.

## **ANÁLISIS DE RIESGOS**

Es claro que el estudio financiero realizado permite estimar de manera acertada los indicadores financieros fundamentales del proyecto, tales como la Tasa Interna de Retorno (TIR), Valor Presente Neto (VPN) y la relación Beneficio/Costo, a partir de condiciones idóneas, así, bien es de conocimiento que esta visión no abarca la volatilidad y naturaleza cambiante producto de las múltiples variables en las que se desenvuelve el negocio, lo que genera incertidumbre y una alta probabilidad de que estas condiciones óptimas, bajo las cuales se realizó el estudio, cambien y afecten directamente la operación y los resultados del proyecto, especialmente teniendo en cuenta que dichos resultados están directamente relacionados con el comportamiento del consumidor.

Es aquí donde resulta de vital importancia complementar el estudio financiero y la prefactibilidad del proyecto con un análisis de riesgos que abarque la incertidumbre derivada de cada una de las variables influyentes del negocio y de esta manera analizar el proyecto con las posibles desviaciones que puedan presentarse frente a los supuestos iniciales y evaluar si con estos cambios el proyecto logra sostenerse y ser factible.

La construcción de la matriz de impacto y probabilidad se realizó basada en la estructura del análisis PESTEL, clasificando los riesgos según su naturaleza política, económica, social, tecnológica, ambiental y legal; esto permite que se tenga una visión global de los posibles riesgos asociados a factores externos que podrían afectar directamente el funcionamiento y sostenibilidad del Centro de Bienestar. Las escalas de probabilidad e impacto fueron clasificadas en una escala de alto, medio y bajo a partir de un análisis cualitativo, lo que permitió homogenizar los criterios de análisis y visualizar de forma clara la matriz de riesgos, generando un sistema de semáforo (verde, amarillo y rojo), facilitando la asignación de recursos para la estrategia de gestión. (Project

Management Institute, 2017). De esta manera fue posible evaluar cada riesgo de acuerdo a la probabilidad de ocurrencia y la magnitud del impacto o de la consecuencia que se tendría en caso tal de que este llegara a materializarse, también se define una estrategia para la gestión del riesgo y su descripción. Cuando la calificación del riesgo resulta ser mayor o moderado, se tomó la decisión de que es un riesgo que se deberá asumir y por lo tanto se asignará una función de distribución de probabilidad y sus respectivos parámetros; si por el contrario la calificación del riesgo es menor, la gestión indicada será reducirlo a través de estrategias que disminuyan, tanto la probabilidad de ocurrencia como el impacto generado.

### **Calificación de Riesgos**

- Menor: Hace referencia a un impacto bajo o leve, las consecuencias son mínimas, por lo que no afectan significativamente los resultados.
- Moderado: Se refiere a un impacto intermedio, las consecuencias pueden acarrear retrasos, costos adicionales, pero sin comprometer significativamente los resultados.
- Mayor: Representa un impacto alto o grave, las consecuencias son significativas y acarrearían grandes costos e incluso fracaso de los objetivos principales.

Figura 14. *Matriz de impacto.*

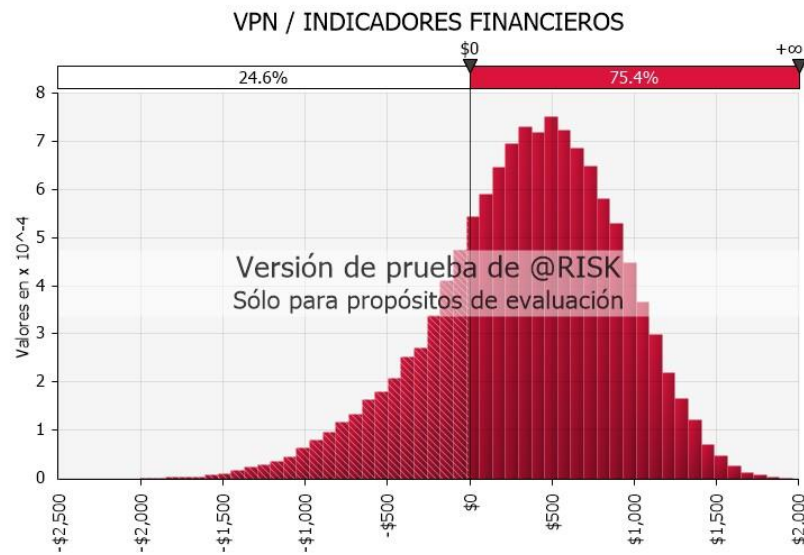
Matriz de Impacto									
Categoría	Riesgo	Prob	Imp	Calif	Tipo de Estrategia	Estrategia	Variable que afecta	FDDP	Parámetros
<b>Político</b>	Debido a los diferentes cambios realizados por el Gobierno Nacional a través de las reformas y en las diferentes áreas es posible que el impuesto de renta para las personas jurídicas incremente y las fuentes indican que puede ascender hasta un 40%, lo cual tendría un impacto directo en las utilidades netas ya que representa una mayor carga tributaria	Media	Medio	Moderado	Asumir	Incluir en la modelación financiera	Impuesto de renta	Discreta	35%,40%; P(80%,20%)
<b>Económico</b>	Debido a que la inflación representa un riesgo macroeconómico relevante e impacta especialmente en los márgenes financieros, la rentabilidad proyectada y la capacidad de cumplimiento presupuestal, es posible que la inflación del país alcance entre el 5% y 8%, lo cual indica que habría menor retorno y un incremento en los costos de operación.	Medio	Alto	Mayor	Asumir	Incluir en la modelación financiera	Inflación General	Pert	1.6%, 5.6%, 13.1%
	Debido a la inflación y a las decisiones de política monetaria, es posible que la tasa de interes de los creditos de libre inversion incrementen, lo que generaria un costo de capital mayor para el proyecto.	Medio	Medio	Moderado	Asumir	Incluir en la modelación financiera	Kd libre inversión	Pert	1,5%,1,9%,2,4%
<b>Social</b>	Debido al aumento en la oferta de competidores y posible disminución en la demanda, la inflación en el área de salud y la tendencia a pagar menos terapias alternativas es posible que el índice de ocupación sea muy variable de acuerdo con los factores externos.	Medio	Alto	Mayor	Asumir	Incluir en la modelación financiera	% de ingresos finales	Triangular	50%, 80%, 100%
	Debido a factores como la percepción del valor por parte del cliente, la competencia y los servicios similares es posible que la disposición del público en general para pagar los precios establecidos para los servicios del centro de bienestar no sea la esperada lo que podría afectar la demanda y los ingresos proyectados	Alto	Medio	Mayor	Asumir	Incluir en la modelación financiera	Ticket promedio	Pert	150000,180000, 200000
<b>Ecológico</b>	Debido a que en el centro de bienestar se hará uso constante de productos como aceites, hierbas y empaques es posible que se genere una incorrecta disposición de los mismos	Bajo	Bajo	Menor	Reducir	Manejo adecuado de residuos, capacitaciones de manejo de residuos al personal	N/A	N/A	N/A
<b>Legal</b>	Debido a que la normativa INVIMA y de la seccional de salud estan en constante modificación es posible que las regulaciones que aplican para el centro de bienestar cambien y por consiguiente si no se tiene conocimiento se incurra en un incumplimiento	Medio	Bajo	Menor	Reducir	Contratación de personal profesional idoneo para identificación oportuna de requisitos de ley	N/A	N/A	N/A

Probabilidad	Impacto		
	Bajo	Medio	Alto
<b>Alto</b>	Moderado	Mayor	Mayor
<b>Medio</b>	Menor	Moderado	Mayor
<b>Bajo</b>	Menor	Menor	Moderado

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, con la ayuda del software @RISK, se muestran los resultados de la simulación realizada para la VPN del flujo de caja del inversionista, donde se define un muestreo de tipo Monte Carlo.

Gráfico 18. Simulación VPN flujo de caj del inversionista.



Fuente: Elaboración propia.

En el gráfico 18 se pueden observar los resultados de la simulación de la VPN del inversionista, de la cual podemos concluir que se tiene un 75.4% de probabilidad de que el proyecto sea exitoso y un 24.6% de que se obtenga una VPN negativa, y por lo tanto que el proyecto no sea exitoso.

Para la simulación planteada, se tuvieron en cuenta las entradas presentadas a continuación:

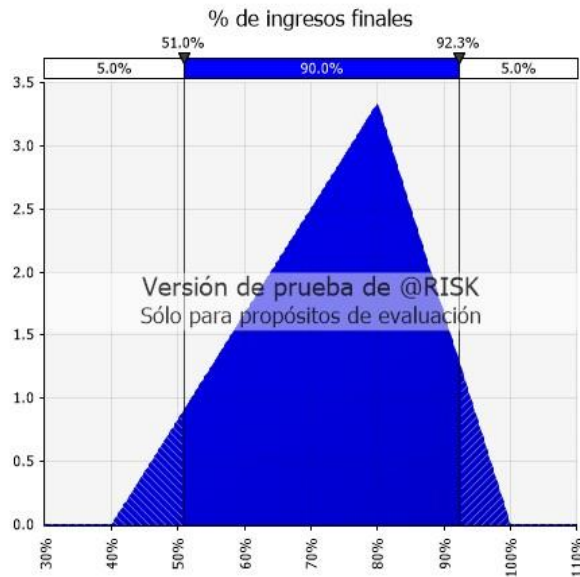
Gráfico 19. *Simulación inflación general.*



Fuente: Elaboración propia.

Para el análisis de esta variable se utilizó una función de distribución de probabilidad Pert, ya que la inflación general es una variable continua y se tiene información sobre su comportamiento histórico, sin embargo, a pesar de la extensa data que se tiene, se considera como información más confiable la de los últimos 10 años para la toma de decisiones, ya que el contexto económico actual adquiere gran relevancia a la hora de proyectar valores, por lo anterior, se define la función Pert para considerar la continuidad de una variable de la cual se conoce su comportamiento histórico, pero sin tanto nivel de detalle como para definir parámetros tales como media y desviación estándar confiables. Como ya lo mencionamos, los parámetros fueron obtenidos a partir del histórico de los últimos 10 años, es decir, el valor optimista fue el mínimo valor de los últimos 10 años: 1.6%, el valor más probable se obtuvo a partir del promedio de los últimos 10 años: 5.6%, y el valor más pesimista fue el máximo valor de los últimos 10 años: 13.1%.

Gráfico 20. *Simulación ingresos finales.*

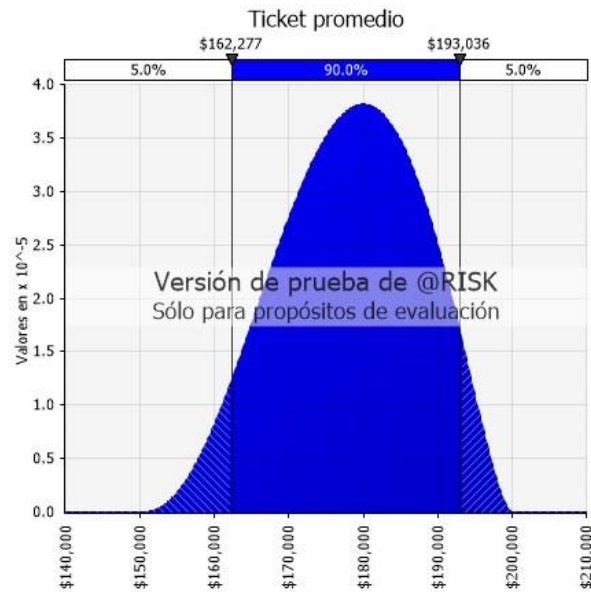


Fuente: Elaboración propia.

Al hablar de ingresos finales hacemos referencia al valor total que se recibirá como resultado de la comercialización de los servicios ofrecidos en el Centro de Bienestar, dado que para dicha variable no se cuenta con información del pasado, se define usar una función de distribución de probabilidad triangular, ya que es una función acotada en la cual no se tendrán valores superiores a 100% ni inferiores a 50%. Los parámetros fueron supuestos, valor mínimo de 50%, valor más probable de 80% y valor máximo de 100%.

ingresos finales.

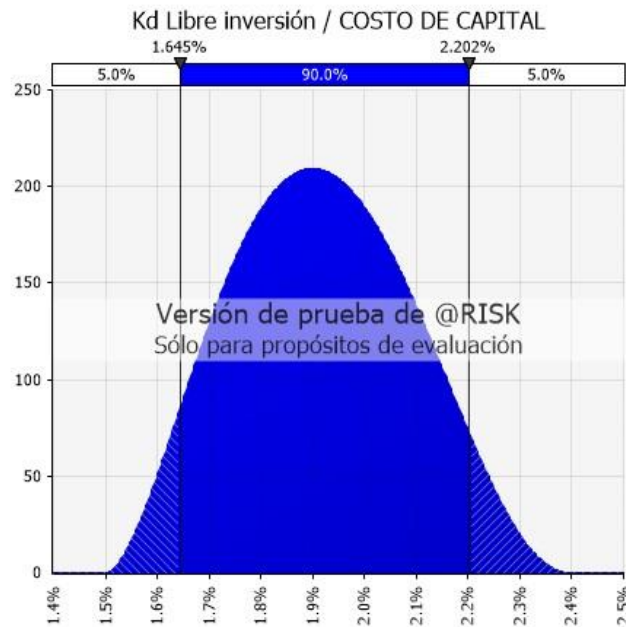
Gráfico 21. Simulación Ticket promedio.



Fuente: Elaboración propia.

El ticket promedio fue analizado mediante una función de distribución de probabilidad tipo Pert ya que, si bien no se tienen datos históricos sobre el comportamiento de esta variable, a partir de los resultados obtenidos en la encuesta realizada para el estudio de mercado, basada en la metodología Van Westendorp, se encontró un rango de mayor probabilidad para establecer un precio por los servicios ofrecidos. Sin embargo, este rango no es fijo, por lo que en probabilidades pequeñas podría verse afectado, por esto se prefiere una función tipo Pert y no una Triangular. La información recopilada en la encuesta permitió encontrar el rango mínimo o valor pesimista: \$150.000, precio óptimo o valor más probable: \$180.000 y rango máximo o valor optimista: \$200.000, estos fueron los parámetros usados para el análisis.

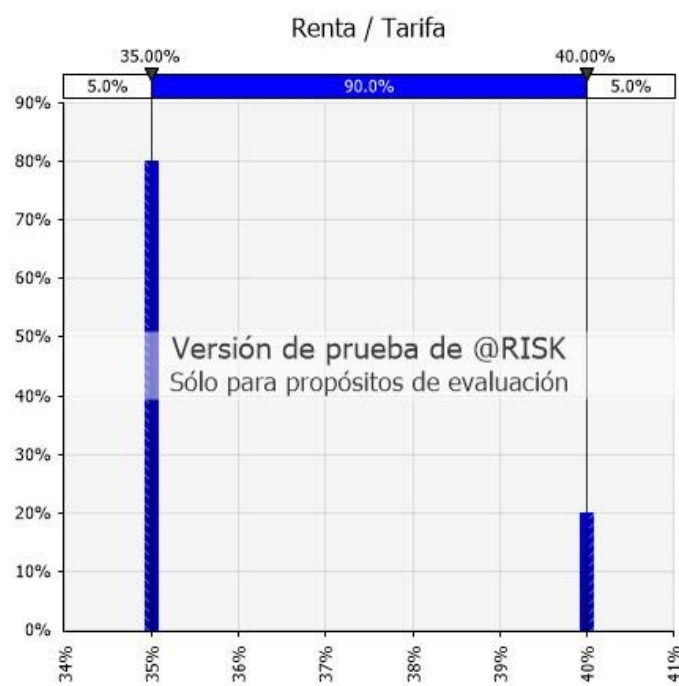
Gráfico 22. Simulación costo de capital.



Fuente: Elaboración propia.

La variable de Kd de libre inversión se analiza mediante una función de distribución de probabilidad tipo Pert, esto debido a que es una variable continua y se cuenta con información histórica de su comportamiento, partiendo de una tasa real actual del 1.9%, asignándola como valor más probable y se asumen el valor optimista de 1.5% y el valor pesimista de 2.4%, de acuerdo a la data histórica de los últimos años.

Gráfico 23. Simulación impuesto de renta.



Fuente: Elaboración propia.

El impuesto de renta fue analizado con una función de distribución de probabilidad discreta, ya que no es una variable que pueda tomar valores continuos, resulta más probable que un mandatario incremente la tasa en un valor fijo determinado, como por ejemplo 5%, de acuerdo con el histórico de los últimos 10 años, en relación a que pueda tomar valores decimales entre 35% y 40%, así pues, se definen los siguientes parámetros: el porcentaje actual regente del 35% y su probabilidad de ocurrencia del 80% y un incremento al 40% y una probabilidad de ocurrencia del 20%. (DIAN, s. f.-a).

## CONCLUSIONES

De acuerdo con el resultado de los diferentes estudios realizados, se puede concluir que actualmente hay un interés en la población de la ciudad de Medellín por servicios de bienestar integral, salud mental y terapias sensoriales, especialmente luego del impacto generado por la pandemia del COVID-19.

El estudio sectorial y de entorno demostró que el sector de bienestar está en la mejor etapa de crecimiento a nivel global y la baja competencia en el mercado es un indicador de las condiciones favorables en las cuales entrará el proyecto en el mercado, sin embargo, también se evidencian barreras de negociación con los clientes y la amenaza de sustitutos tradicionales, lo cual implica tener estrategias sólidas de diferenciación para el posicionamiento de marca en el mercado, lo que hace fundamental la construcción estratégica del modelo de negocio para cubrir las necesidades planteadas por el entorno.

Con base en el resultado obtenido en el estudio de mercado, se evidenció un gran interés de la población por los servicios sensoriales y terapéuticos del centro de bienestar, validando la necesidad por una demanda insatisfecha. En este mismo sentido, de acuerdo con el análisis Van Westendorp, fue posible establecer el rango de precios óptimos e identificar sensibilidad al precio en estratos medios-altos, donde el ideal resultó de \$180.000 COP por terapia. Así mismo, se identificaron las preferencias del público en cuanto a las terapias ofrecidas, donde hay un foco en la demanda de terapias corporales y de tacto, por lo tanto, estos aspectos serán clave a la hora de tomar decisiones y realizar la factibilidad del proyecto.

Técnicamente la propuesta arquitectónica del proyecto es flexible y responde a la necesidad de los ambientes funcionales y sensoriales, la distribución de espacios

contempla áreas de masajes, yoga, fitoterapia y ayurveda, arte y lúdico, cromoterapia, entre otras; en los cuales se prioriza al usuario y su experiencia. Los insumos, mobiliario y equipos son propuestos en coherencia con los servicios que pretende ofrecer el centro, buscando satisfacer las necesidades del sector. De todo lo anterior se puede concluir que el proyecto es técnicamente viable, ya que su construcción y operatividad se encuentran dentro de las posibilidades del centro de bienestar.

El análisis jurídico, tributario y ambiental confirma que el centro de bienestar puede operar bajo una figura de persona jurídica registrada en la Cámara de Comercio, cumpliendo con un régimen simple de tributación y a nivel ambiental el centro se debe acoger a pequeñas normas y lineamientos como separación de residuos y disposiciones finales. El proyecto es legalmente factible, siempre y cuando se gestione de manera adecuada la obtención de licencias, permisos y registros necesarios.

Desde la perspectiva financiera del proyecto, se evidenciaron resultados favorables donde la TIR es superior al costo de capital estimado, lo cual indica que el proyecto genera valor neto para los inversionistas y supera el mínimo requerido para su implementación, lo anterior cumple con la regla de decisión financiera, que indica si  $TIR \geq WACC$  el proyecto es atractivo. La VPN positiva es una señal de que el proyecto es atractivo para el inversionista, ya que no solo es un indicador de la recuperación de la inversión inicial, sino que proporcionará ganancias, lo cual confirma que los flujos de caja futuros superan la inversión inicial, incluso bajo escenarios de sensibilidad.

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que el proyecto presenta una estructura financiera sólida, retornos significativos, costos organizados y controlados y la adecuada gestión de los recursos generará gran valor a la prefactibilidad del proyecto y apoyado con

el seguimiento financiero y operativo, se podrán maximizar los beneficios y mitigar riesgos para garantizar la sostenibilidad en el tiempo.

Con el estudio de riesgos fue posible identificar las vulnerabilidades del proyecto, haciendo hincapié en aquellas que, en caso tal de que llegaran a materializarse, afectarían de forma directa la viabilidad del proyecto. Cada riesgo fue evaluado según su impacto y probabilidad de ocurrencia y se plantearon estrategias de mitigación. La inclusión de estos riesgos en la simulación financiera permitió la visualización de su posible efecto en la rentabilidad del centro de bienestar, lo cual refuerza la toma de decisiones informada. Así pues se concluye que el proyecto cuenta con una estructura de gestión de riesgos coherente con la naturaleza del centro de bienestar.

## BIBLIOGRAFIA

Acuerdo 093 de 2023 [Alcaldía de Medellín]. Por medio del cual se expide la norma sustantiva tributaria en el Distrito Especial de Ciencia. Diciembre 11 de 2023.

Agudelo-Hernández, F., García Cano, J. F., Salazar Vieira, L. M., Vergara Palacios, W., Padilla, M. & Moreno Mayorga, B. (2023). Gaps in primary mental health care in Chocó, Colombia: barriers and challenges. *Revista Panamericana de Salud, Publica/Pan American Journal of Public Health, 47*.  
<https://doi.org/10.26633/RPSP.2023.138>

Alberti, J. (2015). *Pre-Investment-in-Infrastructure-in-Latin-America-and-the-Caribbean-Case-Studies-from-Chile-Mexico-Peru-and-Uruguay (1)*.  
<https://doi.org/10.18235/0012633>

Alegra. (s. f.). *Alegra*. <https://www.alegra.com/colombia/contabilidad/precios/>.

Arias Gonzáles, J. L. (2020). *Técnicas e instrumentos de investigación científica enfoques consulting EIRL*. [www.cienciaysociedad.org](http://www.cienciaysociedad.org)

Archibald, R. D., Filippo, I. Di. & Filippo, D. Di. (2012). The Six-Phase Comprehensive Project Life Cycle Model Including the Project Incubation/Feasibility Phase and the Post-Project Evaluation Phase. *PM World Journal Six-Phase Comprehensive Project Life Cycle Model: Vol. I*. [www.pmworldlibrary.net](http://www.pmworldlibrary.net)

Baccarini, D. (2000, septiembre 7). *Risk management Australian style--theory vs. practice*.  
<https://www.pmi.org/learning/library/risk-management-australian-style-as4360-493>.

- Behrens, W. & Hawranek, P. M. (1994). *Manual para la preparación de estudios de viabilidad industrial*. ONUDI.
- Beltrán, N., Carmen, P., Cruz, G., De Bogotá, U. & Lozano, J. T. (2013). *Estudio de riesgo operativo bajo la metodología AS/NZS 4360 Caso: comercializadora de medios*. Scribd.
- Bessel van der Kolk, M.D. (2015). *The Body Keeps the Score Praise for The Body Keeps the Score*. Penguin.
- BID. (1980, septiembre). *Preparación, evaluación y aprobación de proyectos*. BID.
- Blandón, E. J. (2024). *Diseño de una herramienta basada en la matriz de marco lógico para evaluar el PRAE en el entorno escolar*.  
<https://repositorio.unal.edu.co/items/314018b2-e673-488b-a161-0eb801722992>
- Bonafide Research. (2024). *Colombia Fitness Market Overview, 2029*. Bonafide Research & Marketing.
- Bowen, G. A. (2009). Document analysis as a qualitative research method. *Qualitative Research Journal*, 9(2), 27–40. <https://doi.org/10.3316/QRJ0902027>
- Congreso de la República de Colombia. (1950). Código Sustantivo del Trabajo [2011]. D.O. 27407.
- Consultor Salud. (2023, mayo 31). *Política y atención en salud mental en el Plan Nacional de Desarrollo*. Consultor Salud.
- Consultor Salud. (2023, mayo 31). *Política y atención en salud mental en el Plan Nacional de Desarrollo*. Consultor Salud.

Cuello Lascano, R.; Pallares Caro, L. & Wehdejing Arcieri, E. (2008). Aplicación del estándar australiano de administración del riesgo AS/NZS 4360:1999 en la empresa Gecelca S.A ESP. *Pensamiento & Gestión*, núm. 25, Universidad del Norte Barranquilla, Colombia.

Demir, V., Eryürek, S. & Savaş, E. (2024). The effect of mindfulness-based art therapy on psychological symptoms and happiness levels in patients with migraine: a pilot study. *Current Psychology*, 43(19), 17664–17672. <https://doi.org/10.1007/s12144-024-05634-0>

DIAN. (s. f.). *Impuestos*. DIAN.

DIAN. (2018). *Entidades sin ánimo de lucro y donaciones*. DIAN.

Flick & Uwe. (2014). *The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis*. Editorial Board

Franco, M. A. & Montoya, L. M. (2012). *Aplicación de la Metodología ONUDI para Proyectos de Crecimiento Orgánico en Grupo EMI*. [Trabajo de grado, Universidad EAFIT].

Fung, T. K. H., Lau, B. W. M., Ngai, S. P. C. & Tsang, H. W. H. (2021). Therapeutic effect and mechanisms of essential oils in mood disorders: Interaction between the nervous and respiratory systems. *International Journal of Molecular Sciences*, vol. 22, núm. 9. MDPI. <https://doi.org/10.3390/ijms22094844>

Gaitán, M. A. (2024, julio 30). *Innovaciones médicas que están transformando la salud en Colombia*. [https://cambiocolombia.com/tecnologia/innovaciones-medicas-transformando-salud-colombia?utm\\_source.com](https://cambiocolombia.com/tecnologia/innovaciones-medicas-transformando-salud-colombia?utm_source.com).

Galeano Balaguera, P. (2025, marzo 19). *Aumento de problemas de salud mental en universitarios colombianos.*

[https://www.portafolio.co/tendencias/sociales/jovenes-universitarios-en-crisis-el-10-enfrenta-problemas-de-salud-mental-626133?utm\\_source.com](https://www.portafolio.co/tendencias/sociales/jovenes-universitarios-en-crisis-el-10-enfrenta-problemas-de-salud-mental-626133?utm_source.com).

Global Wellness Institute. (2024). *Wellness Economy Statistics & Facts.*

<https://globalwellnessinstitute.org/press-room/statistics-and-facts/>.

González, J.I. (2023). *Lineamientos conceptuales que soportan la Metodología General Ajustada para Colombia Metodología General Ajustada para la formulación de proyectos de inversión pública en Colombia.* Departamento Nacional de Planeación.

Grand View Research. (2023). *Colombia Healthcare CRM Market Size & Outlook, 2022-2030.* [https://www.grandviewresearch.com/horizon/outlook/healthcare-crm-market/colombia?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.grandviewresearch.com/horizon/outlook/healthcare-crm-market/colombia?utm_source=chatgpt.com).

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., María del Pilar Baptista Lucio, D., & Méndez Valencia Christian Paulina Mendoza Torres, S. (2014). *Metodología de la Investigación.* Mc Graw Hill.

INVIMA. (s. f.-a). *Alimentos y Bebidas.* <https://www.invima.gov.co/productos-vigilados/alimentos-y-bebidas-alcoholicas/otros-alimentos-y-bebidas>. INVIMA

INVIMA. (s. f.-b). *Cosméticos.* <https://www.invima.gov.co/productos-vigilados/cosmeticos-aseo-plaguicidas-y-productos-de-higiene-domestica/cosmeticos>. INVIMA

ISOTools. (s. f.). *Importancia del Factor Medioambiental en una Empresa*.

[https://www.isotools.us/2024/05/24/importancia-del-factor-medioambiental-en-una-empresa/?utm\\_source.com](https://www.isotools.us/2024/05/24/importancia-del-factor-medioambiental-en-una-empresa/?utm_source.com).

Jang, S. H., Lee, J. H., Lee, H. J. & Lee, S. Y. (2018). Effects of mindfulness-based art therapy on psychological symptoms in patients with coronary artery disease. *Journal of Korean Medical Science*, 33(12). <https://doi.org/10.3346/jkms.2018.33.e88>

Jaramillo, G. A., Hernán, J., Rodríguez, U., Alberto, L., Saldarriaga, M., Parra González, G., Rosa, G., Fernández, R. & Andrea, Y. (2023). *Orientaciones para el fortalecimiento de la teleorientación en salud mental*. Ministerio de Salud y Protección Social.

Jaramillo, G., Urrego, J., Martínez, L., Salas, R., Manrique, S., Daza, C & Torres, Y. (2024). *Política Nacional de Salud Mental 2024-2033*. Ministerio de Salud y Protección Social.

Kaya, N. & Epps, H. (2004). Relationship between color and emotion: a study of college students. *College Student Journal*, 38(3), 396–405.

Kim, S. C. & Choi, M. J. (2023). Does the Sound of a Singing Bowl Synchronize Meditational Brainwaves in the Listeners? *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 20(12). <https://doi.org/10.3390/ijerph20126180>

Ley 99 de 1993. Por la cual se establece la política ambiental en Colombia. Julio 8 de 1993. D.O. 41433.

Ley 142 de 1994. Por la cual se dictan normas sobre los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones. Julio 11 de 1994. D.O. 41786.

- Ley 361 de 1997. Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación. Febrero 7 de 1997. D.O. 42978.
- Ley 1258 de 2008. Por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada. Diciembre 5 de 2008. D.O. 47194.
- Ley 1581 de 2012. Por medio de la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales. Octubre 17 de 2012. D.O. 48587.
- Ley 1616 de 2013. Por medio de la cual se garantiza el ejercicio pleno del Derecho a la Salud Mental. Enero 21 de 2013. D.O. 48687.
- Ley 1751 de 2015. Por medio de la cual se regula el derecho fundamental a la salud y se dictan otras disposiciones. Febrero 16 de 2015. D.O. 49427.
- Ley 1819 de 2016. Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural y se fortalece la lucha contra la evasión fiscal. Diciembre 29 de 2016. D.O. 50101.
- Lozano, S. A., Arola Serra, N., Jovè Jovè, M. & Blanco Blanco, J. (2012). Uso de terapias alternativas en la cicatrización de úlceras de etiología venosa. *La Cromoterapia. Gerokomos*, vol. 23 (4): 185-188.
- Malchiodi, C. (2012). *Art Therapy and Health Care*. The Guilford Press.
- Ministerio de Salud y Protección Social. (2014). Manual de inscripción de prestadores y habilitación de servicios de salud.
- Meléndez, C. (2018). *Modelo Alemán para Planificación de Proyectos*. Capítulo 2. Proyecto STING, Workshop Dresden.

- Merino del Portillo, M., Clemente-Suárez, V. J., Ruisoto, P., Jimenez, M., Ramos-Campo, D. J., Beltran-Velasco, A. I., Martínez-Guardado, I., Rubio-Zarapuz, A., Navarro-Jiménez, E. & Tornero-Aguilera, J. F. (2024). Nutritional Modulation of the Gut–Brain Axis: A Comprehensive Review of Dietary Interventions in Depression and Anxiety Management. *Metabolites*, vol. 14, núm. 10. Multidisciplinary Digital Publishing Institute (MDPI). <https://doi.org/10.3390/metabo14100549>
- Mintzberg, H. (2017). *Managing The Myths of Healthcare*. Berrett Kholer Publishers, Inc.
- Microsoft Office 365. (s. f.). *Microsoft Office 365*. <https://www.microsoft.com/es-co/microsoft-365/business/compare-all-microsoft-365-business-products>.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Decreto 3930 de 2010, por el cual se reglamenta parcialmente el Título I de la Ley 9 de 1979, así como el Capítulo II del Título VI – Parte III – del Decreto 1594 de 1984 en cuanto a usos del agua y residuos líquidos, y se dictan otras disposiciones. Octubre 25 de 2010. D.O. 47873
- Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Decreto 1076 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible. Mayo 26 de 2015. D.O. 49523.
- MinSalud. (2023, noviembre 10). *Encuesta de Minsalud revela que el 66,3% de los colombianos declara haber enfrentado algún problema de salud mental*. [https://www.minsalud.gov.co/Paginas/66-porciento-de-colombianos-declara-haber-enfrentado-algun-problema-de-salud-mental.aspx?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.minsalud.gov.co/Paginas/66-porciento-de-colombianos-declara-haber-enfrentado-algun-problema-de-salud-mental.aspx?utm_source=chatgpt.com)

Naciones Unidas (1972). *Guía para la evaluación práctica de proyectos*. Naciones Unidas.

Office of Evaluation Planning and Coordination Department JICA (2004, septiembre). *JICA Guideline for Project Evaluation*. Office of Evaluation Planning and Coordination Department JICA.

OMS & OIT. (2022, septiembre 28). *La OMS y la OIT piden nuevas medidas para abordar los problemas de salud mental en el trabajo*.  
[https://www.paho.org/es/noticias/28-9-2022-oms-oit-piden-nuevas-medidas-para-abordar-problemas-salud-mental-trabajo?utm\\_source.com](https://www.paho.org/es/noticias/28-9-2022-oms-oit-piden-nuevas-medidas-para-abordar-problemas-salud-mental-trabajo?utm_source.com).

Organización Mundial de la Salud. (2022a, marzo 2). *La pandemia de COVID-19 aumenta en un 25% la prevalencia de la ansiedad y la depresión en todo el mundo*.  
<https://www.who.int/es/news/item/02-03-2022-covid-19-pandemic-triggers-25-increase-in-prevalence-of-anxiety-and-depression-worldwide>.

Organización Mundial de la Salud. (2022b, junio 8). *Trastornos mentales*.  
<https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/mental-disorders>

Organización Mundial de la Salud. (2022c, junio 17). *La OMS subraya la urgencia de transformar la salud mental y los cuidados conexos*.  
<https://www.who.int/es/news/item/17-06-2022-who-highlights-urgent-need-to-transform-mental-health-and-mental-health-care>

Organización Mundial de la Salud. (2022d, junio 17). *Salud mental: fortalecer nuestra respuesta*. <https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/mental-health-strengthening-our-response>.

Organización Mundial de la Salud. (2023a, febrero 21). *Estrés*.

<https://www.who.int/es/news-room/questions-and-answers/item/stress>

Organización Mundial de la Salud. (2023b, marzo 31). *Depresión*.

<https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/depression#:~:text=Datos%20y%20cifras%201%20La%20depresi%C3%B3n%20es%20un,la%20depresi%C3%B3n%2C%20ya%20sea%20leve%2C%20moderada%20o%20grave>.

Organización Mundial de la Salud. (2023c, noviembre 27). *Trastornos de ansiedad*.

<https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/anxiety-disorders>

Ortegón, Edgar., Pacheco, J. Francisco. & Roura, Horacio. (2005). *Metodología general de identificación, preparación y evaluación de proyectos de inversión*. Naciones Unidas.

Porges, S. (2011, abril). *The Norton Series on Interpersonal Neurobiology*. W. W. Norton & Company

Porter, M. (2008). Las cinco fuerzas competitivas que le dan forma a la estrategia.

*Harvard Business*, vol. 86, núm. 1.

Project Management Institute, I. (2017). *Dirección de proyectos (Guía del PMBOK ®)*.

[www.youtube.com/channel/UCJaX3Cg9ij60pYg\\_K8zyoFg](http://www.youtube.com/channel/UCJaX3Cg9ij60pYg_K8zyoFg)

Rappaport, L. (2013). *Mindfulness and the Arts Therapies: Theory and Practice*.

*Approaches: An Interdisciplinary Journal of Music Therapy*.

[www.insightimprov.org/Resources.html](http://www.insightimprov.org/Resources.html).

Resolución 1362 de 2007 [Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial]. Por la cual se establecen los requisitos y el procedimiento para el Registro de Generadores de Residuos o Desechos Peligrosos. Agosto 6 de 2007. D.O. 46 712.

Resolución 1407 de 2018 [Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible]. Por la cual se reglamenta la gestión ambiental de los residuos de envases y empaques de papel, cartón, plástico, vidrio, metal y se toman otras determinaciones. Julio 26 de 2018. D.O. 50 673.

Resolución 2184 de 2019 [Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible]. Por la cual se modifica la Resolución 668 de 2016 sobre uso racional de bolsas plásticas y se adoptan otras disposiciones. Diciembre 26 de 2019. D.O. 51 179.

Resolución 3100 de 2019 [Ministerio de Salud y Protección Social]. Por la cual se definen los procedimientos y condiciones de inscripción de los prestadores de servicios de salud y de habilitación de servicios de salud. Noviembre 26 de 2019. D.O. 51149.

Resolución 4886 de 2018 [Ministerio de Salud y Protección Social]. Por la cual se adopta la Política Nacional de Salud Mental. Noviembre 7 de 2018. D.O. 50 770.

Robbins, S. P. & Judge, Tim. (2024). *Organizational behavior*. Pearson Education, Limited.

Santamaria, D. (2023, mayo 16). *El 70% de los colombianos están preocupados por su salud mental y la de sus seres queridos*. <https://www.bain.com/es/about/media->

center/press-releases/south-america/2023/el-70-de-los-colombianos-estan-preocupados-por-su-salud-mental-y-la-de-sus-seres-queridos/?utm\_source=chatgpt.com#.

Santander Universidad. (2021, diciembre 10). *Investigación cualitativa y cuantitativa: características, ventajas y limitaciones.*

<https://www.santanderopenacademy.com/es/blog/cualitativa-y-cuantitativa.html>.

Secretaría de Planificación. (2022). *Secretaría de planificación y programación de la presidencia guía de formulación y evaluación de proyectos de inversión pública FEPIP.* [www.segeplan.gob.gt](http://www.segeplan.gob.gt)

Soto-Vásquez, D. Marilú Roxana, Paúl Alan Arkin Alvarado-García, M., Antonio Sagastegui-Guarniz, W., Paúl Alan Arkin Alvarado-García Calle Juan G Ganoza, M. J. & Larco Herrera Trujillo La Libertad-Perú, V. (2019). Aromaterapia en la salud mental: una breve revisión. *Medicina naturista*, vol. 13.

Universidad Nacional de Colombia. (2019, agosto 9). *Medicina alternativa, mercado creciente en Colombia.* [https://agenciadenoticias.unal.edu.co/detalle/medicina-alternativa-mercado-creciente-en-colombia?utm\\_source.com](https://agenciadenoticias.unal.edu.co/detalle/medicina-alternativa-mercado-creciente-en-colombia?utm_source.com).

Van Lith, T., Cheshure, A., Pickett, S. M., Stanwood, G. D. & Beerse, M. (2021). Mindfulness based art therapy study protocol to determine efficacy in reducing college stress and anxiety. *BMC Psychology*, 9(1). <https://doi.org/10.1186/s40359-021-00634-2>

Vera Poseck, B. (2006). *Psicología positiva: una nueva forma de entender la psicología.* [www.psicologia-positiva.com](http://www.psicologia-positiva.com)

Wu, Y., Yan, D. & Yang, J. (2023). Effectiveness of yoga for major depressive disorder:  
A systematic review and meta-analysis. *Frontiers in Psychiatry*, vol. 14.  
<https://doi.org/10.3389/fpsyt.2023.1138205>

## **ANEXOS**

Anexo A. Análisis financiero Centro de bienestar

Anexo B. Matriz de impacto

Anexo C. Análisis de Riesgos Centro de bienestar