



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

CARRERA EN ADMINISTRACIÓN Y PRODUCCIÓN
AGROPECUARIA

Título

**“PROYECTO DE FACTIBILIDAD AGROTURÍSTICO EN LA
FINCA RANCHO TROJAPAMBA DE LA PARROQUIA
CALDERÓN, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”.**

Tesis de grado previa a la
obtención del título de Ingeniero
en Administración y Producción
Agropecuaria.

Carlos César Carrera Barros

Autor

Dra. Ruth Consuelo Ortega Rojas, Mg. Sc.

Directora

Loja – Ecuador

2016

APROBACIÓN

“PROYECTO DE FACTIBILIDAD AGROTURÍSTICO EN LA FINCA RANCHO TROJAPAMBA DE LA PARROQUIA CALDERÓN, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”.

TESIS

Presentada al Honorable Tribunal Calificador como requisito previo para la obtención del título de:

INGENIERO EN ADMINISTRACIÓN Y PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

APROBADA:

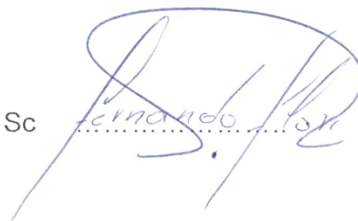
Ing. Julio Arévalo Camacho, Mg. Sc
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL



Ing. Jaime Armijos Tandazo, Mg. Sc
MIEMBRO DEL TRIBUNAL



Ing. Adolfo Flores Veintimilla, Mg. Sc
MIEMBRO DEL TRIBUNAL



CERTIFICACIÓN

Dra. Ruth Consuelo Ortega Rojas, Mg. Sc.
DIRECTORA DE TESIS

CERTIFICA:

Que una vez revisada la tesis denominada: "PROYECTO DE FACTIBILIDAD AGROTURÍSTICO EN LA FINCA RANCHO TROJAPAMBA DE LA PARROQUIA CALDERÓN, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA", de autoría del Sr. Carlos César Carrera Barros, previo a la obtención del título de INGENIERO EN ADMINISTRACIÓN Y PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, autorizo su presentación y publicación.

Loja, Abril del 2016

Atentamente



.....
Dra. Ruth Consuelo Ortega Rojas, Mg. Sc.
DIRECTORA DE TESIS

AUTORÍA

Yo, Carlos César Carrera Barros, declaro ser el autor del presente trabajo de Tesis y eximo expresamente a la Universidad Nacional de Loja y a sus representantes jurídicos de posibles reclamos o acciones legales por el contenido de la misma.

Adicionalmente acepto y autorizo a la Universidad Nacional de Loja la publicación de mi Tesis en el repositorio Institucional- Biblioteca Virtual.

Autor: Sr. Carlos César Carrera Barros

Firma: 
Cédula: 1716114523
Fecha: Loja, Abril del 2016

CARTA DE AUTORIZACIÓN DE TESIS POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO.

Yo, Carlos César Carrera Barros, declaro ser el autor de la tesis titulada "PROYECTO DE FACTIBILIDAD AGROTURÍSTICO EN LA FINCA RANCHO TROJAPAMBA DE LA PARROQUIA CALDERÓN, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA", como requisito para optar el grado de: Ingeniero en Administración y Producción Agropecuaria; autorizo al sistema bibliotecario de la Universidad Nacional de Loja para que con fines académicos, muestre al mundo la producción intelectual de la Universidad, a través de la visibilidad de su contenido de la siguiente manera en el Repositorio Digital Institucional:

Los usuarios pueden consultar el contenido de este trabajo en el RDI, en las redes de información del país y del exterior, con las cuales tenga convenio la Universidad.

La Universidad Nacional de Loja no se responsabiliza por el plagio o copia de la tesis que realiza un tercero.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Loja a los veinte y ocho días del mes de abril del año dos mil diez y seis, firma el autor:

Firma: 

Autor: Carlos César Carrera Barros

Cédula: 1716114523

Dirección: Calderón, Calle Quitus N3-317 y Pasaje N4

Correo electrónico: carrerabarros@hotmail.com

Celular: 0984694216

DATOS COMPLEMENTARIOS

Directora de tesis: Dra. Ruth Consuelo Ortega Rojas, Mg. Sc.

TRIBUNAL DE GRADO:

Ing. Julio Arévalo Camacho, Mg. Sc. PRESIDENTE

Ing. Jaime Armijos Tandazo, Mg. Sc. VOCAL

Ing. Adolfo Flores Veintimilla, Mg. Sc. VOCAL

DEDICATORIA

A Carlos por ser incomparable.

A Cecilia por ser solo amor para mí.

A Paola y Iazeel por su inmensurable compañía y afecto.

A Cristófer por ser ese silencio necesario.

A Eloina por su ternura.

A Blanca por su resistencia.

A César por ser correcto.

A Jorge por ser incorrecto.

A los que se fueron.

A los que aún quedan.

A toda mi sangre.

AGRADECIMIENTO

En agradecimiento a todos los docentes de la MED de la Universidad Nacional de Loja que imparten su conocimiento e influyen en la formación integral de sus estudiantes.

A la Dra. Ruth Ortega por su guía durante la elaboración de este trabajo.

Al Ing. Julio Arévalo por su gran labor en la coordinación de la carrera.

Al personal administrativo de la MED por su trabajo tesorero.

Al Ing. Jaime Armijos e Ing. Adolfo Flores por sus correcciones oportunas como miembros de tribunal de grado.

A mi padre por el apoyo económico en cada etapa de mi formación.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Contenido	Pág.
APROBACIÓN	ii
CERTIFICACIÓN	iii
AUTORÍA	iv
CARTA DE AUTORIZACIÓN	v
DEDICATORIA	vi
AGRADECIMIENTO	vii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	viii
ÍNDICE DE CUADROS	x
ÍNDICE DE FIGURAS	xiii
ÍNDICE DE MAPAS	xiv
1 TÍTULO	1
2 RESUMEN	2
3 INTRODUCCIÓN	6
4 REVISIÓN DE LITERATURA	8
4.1 Turismo.....	8
4.1.1 Importancia del turismo	8
4.1.2 Agroturismo.....	9
4.2 Evaluación de proyectos.....	16
4.2.1 Estudio de factibilidad	17
5 MATERIALES Y MÉTODOS	30
5.1 Materiales	30
5.1.1 De oficina	30
5.1.2 De campo.....	30
5.2 Métodos.....	30
5.2.1 Método deductivo.....	30
5.2.2 Método sintético	31
5.2.3 Método estadístico	31
5.2.4 Tipo de investigación	31
5.2.5 Ubicación de la investigación	31
5.2.6 Variables a investigar	33
5.2.7 Técnicas de la investigación	34
5.2.8 Tamaño de la muestra	34
5.2.9 Obtención de información	35
6 RESULTADOS	42
6.1 Estudio de mercado.....	42
6.1.1 Análisis de la demanda	42

6.1.2	Análisis de la oferta.....	59
6.1.3	Demanda insatisfecha.....	63
6.1.4	Plan de comercialización.....	63
6.2	Estudio administrativo y legal	67
6.2.1	Estructura organizacional.....	67
6.3	Estudio técnico	77
6.3.1	Localización geográfica del proyecto	77
6.3.2	Tamaño del proyecto	79
6.3.3	Ingeniería del proyecto.....	80
6.4	Estudio económico	86
6.4.1	Inversiones.....	86
6.4.2	Financiamiento.....	104
6.4.3	Depreciaciones y amortizaciones.....	105
6.4.4	Presupuesto de costos y gastos	106
6.4.5	Ingresos totales.....	107
6.4.6	Estado de pérdidas y ganancias	110
6.5	Evaluación financiera.....	111
6.5.1	Flujo de caja.....	111
6.5.2	Tasa de descuento.....	112
6.5.3	Valor actual neto (VAN).....	113
6.5.4	Tasa interna de retorno (TIR).....	114
6.5.5	Relación beneficio / costo (B/C)	114
6.5.6	Período de recuperación.....	115
6.5.7	Análisis de sensibilidad	116
7	DISCUSIÓN	117
8	CONCLUSIONES	120
9	RECOMENDACIONES	122
10	BIBLIOGRAFÍA	124
11	ANEXOS	126
11.1	Anexo 1. Guía de observación	126
11.2	Anexo 2. Modelo de encuesta	128
11.3	Anexo 3. Fotografías de la observación	131

ÍNDICE DE CUADROS

Contenido	Pág.
Cuadro 1. Identificación de la zona	32
Cuadro 2. Cálculo de la demanda	37
Cuadro 3. Edad de las personas encuestadas.....	42
Cuadro 4. Género de las personas encuestadas.....	43
Cuadro 5. Lugar de residencia de los encuestados	44
Cuadro 6. Ingresos mensuales de los encuestados.....	45
Cuadro 7. Frecuencia de realización de turismo de los encuestados	46
Cuadro 8. Aspecto determinante para hacer turismo	47
Cuadro 9. Conceptos que relacionan con agroturismo los encuestados.....	48
Cuadro 10. Conocimiento de fincas con servicios de agroturismo	49
Cuadro 11. Encuestados que gustaría visitar un proyecto agroturístico	50
Cuadro 12. Precio a pagar por servicios agroturísticos.....	51
Cuadro 13. Actividades para realizar en una finca agroturística.	52
Cuadro 14. Tiempo de permanencia en una finca agroturística	53
Cuadro 15. Medios para recibir información sobre servicios.....	54
Cuadro 16. Turismo interno de residentes del cantón Quito hacia (PRQ).....	55
Cuadro 17. Turismo interno de no residentes de Quito hacia las PRQ.....	56
Cuadro 18. Tipo de alojamiento utilizado	56
Cuadro 19. Turismo interno hacia la parroquia Calderón (año 2010)	57
Cuadro 20. Demanda actual o histórica	58
Cuadro 21. Proyección de la demanda futura	58
Cuadro 22. Población de la parroquia Calderón	59
Cuadro 23. Población económicamente activa por rama de actividad.....	60
Cuadro 24. Atractivos turísticos de la parroquia Calderón	61
Cuadro 25. Servicios turísticos de la parroquia Calderón	62
Cuadro 26. Proyección de la demanda insatisfecha.	63
Cuadro 27. Especificaciones de constitución	74
Cuadro 28. Gastos de constitución.	77
Cuadro 29. Proyección del tamaño del proyecto.....	79
Cuadro 30. Capacidad de cabañas instalada en la finca	80
Cuadro 31. Distribución de la finca	85
Cuadro 32. Terrenos	86
Cuadro 33. Vehículos.....	86
Cuadro 33.1. Depreciación vehículos	86
Cuadro 34. Edificaciones	87
Cuadro 34.1. Depreciación edificaciones.....	87

Cuadro 35.	Áreas verdes y recreación.....	88
Cuadro 35.1.	Depreciación áreas verdes y recreación.....	88
Cuadro 36.	Equipo de computación.....	89
Cuadro 36.1.	Depreciación equipo de computación.....	89
Cuadro 37.	Equipo de oficina.....	89
Cuadro 37.1.	Depreciación equipo de oficina.....	89
Cuadro 38.	Equipo de cocina.....	90
Cuadro 38.1.	Depreciación equipo de cocina.....	90
Cuadro 39.	Equipo para animales.....	90
Cuadro 39.1.	Depreciación equipo para animales.....	91
Cuadro 40.	Maquinarias.....	91
Cuadro 40.1.	Depreciación maquinarias.....	91
Cuadro 41.	Muebles y enseres.....	92
Cuadro 41.1.	Depreciación muebles y enseres.....	93
Cuadro 42.	Herramientas.....	93
Cuadro 42.1.	Depreciación herramientas.....	93
Cuadro 43.	Semovientes.....	94
Cuadro 43.1.	Depreciaciones semovientes.....	94
Cuadro 44.	Cultivos.....	94
Cuadro 44.1.	Depreciación cultivos.....	95
Cuadro 45.	Resumen de activos fijos.....	95
Cuadro 46.	Activos diferidos.....	95
Cuadro 47.	Materia Prima Directa.....	96
Cuadro 48.	Mano de Obra Directa en dólares (USD).....	97
Cuadro 49.	Insumos.....	98
Cuadro 50.	Combustibles, lubricantes y repuestos.....	98
Cuadro 51.	Mantenimiento.....	98
Cuadro 52.	Sueldos administrativos en dólares (USD).....	99
Cuadro 53.	Servicios básicos.....	100
Cuadro 54.	Útiles de oficina.....	100
Cuadro 55.	Útiles de aseo.....	101
Cuadro 56.	Publicidad.....	101
Cuadro 57.	Capital de trabajo.....	102
Cuadro 58.	Resumen de inversiones.....	103
Cuadro 59.	Tabla de amortización del préstamo.....	104
Cuadro 60.	Fuentes de financiamiento.....	105
Cuadro 61.	Depreciación de activos fijos.....	105
Cuadro 62.	Amortización de activos diferidos.....	105
Cuadro 63.	Proyección de costos y gastos en dólares (USD).....	106
Cuadro 64.	Precio del servicio por día sin hospedaje.....	107

Cuadro 65.	Proyección de ingresos totales.....	107
Cuadro 66.	Costos fijos y variables.....	108
Cuadro 67.	Punto de equilibrio para el Año 1.....	109
Cuadro 68.	Estado de pérdidas y ganancias en dólares (USD)	110
Cuadro 69.	Flujo de caja proyectado en dólares (USD).....	111
Cuadro 70.	Tasa de descuento (WACC).....	112
Cuadro 71.	Tasa del inversionista.....	112
Cuadro 71.	Promedio ponderado del costo de capital	113
Cuadro 72.	Cálculo del VAN	113
Cuadro 73.	Cálculo del TIR	114
Cuadro 74.	Cálculo del B/C.....	114
Cuadro 75.	Período de recuperación	115
Cuadro 75.1.	Cálculo del período de recuperación	115
Cuadro 76.	Incremento de 5% en costos y 5,07% en tasa de evaluación... 116	
Cuadro 76.1.	Indicadores financieros.....	116
Cuadro 77.	Reducción de 5% en ingresos y aumento de 5,07% en tasa.... 116	
Cuadro 77.1.	Indicadores financieros.....	116

ÍNDICE DE FIGURAS

Contenido	Pág.
Figura 1. Conformación del producto agroturismo.	10
Figura 2. Actividades del agroturismo	11
Figura 3. Edad de los encuestados	42
Figura 4. Género de los encuestados	43
Figura 5. Lugar de residencia de los encuestados	44
Figura 6. Ingresos mensuales de los encuestados	45
Figura 7. Frecuencia de realización de turismo de los encuestados	46
Figura 8. Aspecto determinante para hacer turismo.	47
Figura 9. Conceptos que relacionan con agroturismo los encuestados	48
Figura 10. Conocimiento de fincas con servicios de agroturismo.	49
Figura 11. Encuestados que gustarían visitar un proyecto agroturístico	50
Figura 12. Precio a pagar por servicios agroturísticos.	51
Figura 13. Actividades para realizar en una finca agroturística.	52
Figura 14. Tiempo de permanencia en una finca agroturística	53
Figura 15. Medios para recibir información sobre servicios.	54
Figura 16. Proyección de la demanda futura.....	59
Figura 17. Isologotipo de la finca.	67
Figura 18. Estructura organizacional de la finca.	69
Figura 19. Diagrama de flujo del proceso de servicio sin alojamiento.....	81
Figura 20. Diagrama de flujo del proceso de servicio con alojamiento.	82
Figura 21. Diseño de las secciones de la finca	85
Figura 22. Punto de equilibrio	109

ÍNDICE DE MAPAS

Contenido	Pág.
Mapa 1. Vista satelital de la finca.	32
Mapa 2. Quito urbano y parroquias rurales.....	78
Mapa 3. Vista satelital de la finca Rancho Trojapamba.	79

1 TÍTULO

**PROYECTO DE FACTIBILIDAD AGROTURÍSTICO EN LA FINCA RANCHO
TROJAPAMBA DE LA PARROQUIA CALDERÓN, CANTÓN QUITO,
PROVINCIA DE PICHINCHA.**

2 RESUMEN

La investigación denominada “Proyecto de factibilidad agroturístico en la finca Rancho Trojapamba de la parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha” tiene la finalidad de vincular el manejo agropecuario con el turismo como una alternativa rentable para la reactivación de la finca Rancho Trojapamba, ubicada en la parroquia rural Calderón. Los objetivos planteados en la investigación fueron: Realizar un estudio de mercado para implementar el agroturismo en la finca “Rancho Trojapamba”; ejecutar un estudio técnico y organizacional que garantice el buen funcionamiento de la finca agroturística; efectuar el análisis económico y financiero, para determinar la viabilidad del proyecto.

Los métodos utilizados son el deductivo, sintético y estadístico; las técnicas consistieron en la recopilación documental, la observación directa y la encuesta, el tamaño de la muestra fue de 89 encuestas. Las variables estudiadas se refirieron al estudio de mercado, estudio técnico, estudio organizacional, estudio económico y la evaluación financiera.

Los resultados muestran que existe una demanda de 21.621 personas para el año 2015 con un incremento de 1.616 visitantes hasta el año 2019, no existe oferta de servicios agroturísticos en el sector y por tanto las cifras de demanda corresponden a la demanda insatisfecha.

El estudio técnico estableció una capacidad para el proyecto del 30% de la demanda insatisfecha, es decir, para el 2015 se espera un total de 6.486 visitantes al año, 541 al mes o 18 al día, llegando hasta 19 visitantes diarios para el año 2019, la capacidad instalada es para 20 personas distribuidas en 5 cabañas de 4 personas cada una, el servicio consta de 2 paquetes agroturísticos, con y sin alojamiento y el espacio que ocupará en la finca son 2 hectáreas.

El estudio económico fijó en \$200.861,17 el total correspondiente a las inversiones, las mismas que tendrán un financiamiento interno por el 17,26% y el 82,74% restante mediante un préstamo bancario al BNF a un 10% de interés, el precio unitario calculado por servicio diario es \$26,01, dando para el primer año de funcionamiento un total de ingresos de \$168.673,61, punto de equilibrio de \$105.967,98 o 4.075 personas y utilidad neta del ejercicio de \$31.871,72.

La evaluación financiera arrojó un flujo neto de caja proyectado a 5 años en el cual tenemos \$30.177,33 para el primero año, una tasa de descuento en base al promedio ponderado del costo de capital (WACC) de 9,93%, el valor actual neto (VAN) de 76.701,73, la tasa interna de retorno (TIR) de 81,47%, la relación de beneficio costo (B/C) de 1,10 y el periodo de recuperación de la inversión de 1 año, 3 meses y 15 días.

En conclusión después de hacer un análisis claro de las variables concernientes a esta investigación, se determina que el “Proyecto de factibilidad agroturístico en la finca Rancho Trojapamba de la parroquia Calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha” es viable para su ejecución, por tanto se recomienda invertir en él.

ABSTRACT

The research called "Agrotourism feasibility project on the farm Rancho Trojapamba, Calderon parish, Quito canton, Pichincha province" is intended to link the agricultural management with tourism as a profitable alternative for the revival of the Rancho Trojapamba farm located in the Calderon rural parish. The research objectives were: Realize a market study for implement agrotourism in the "Rancho Trojapamba" farm, execute a technical and organizational study to ensure the proper functioning of the agrotourism farm, effect economic and financial analysis, to determine the feasibility of the project.

The methods used were: analytic, synthetic, deductive, scientific and statistical; research techniques used were: the documentary collection, direct observation and survey, the sample size was set at 89 surveys. The studied variables referred to market study, technical study, organizational study, economic study and financial evaluation.

The results show that there is demand for 21.621 for 2015 with an increase of 1616 visitors until 2019, there is no offer of agrotourism services in the sector and therefore demand quantity correspond to unsatisfied demand.

The technical study established a capacity for the project of 30% of unsatisfied demand, that is to say 2015 a total of 6,486 visitors per year, 541 per month or 18 a day is planned, reaching up to 19 visitors a day to the 2019, the installed capacity is 20 people in 5 cabins 4 people each, the service consists of 2 agrotourism packages with and without accommodation and the space they occupy on the farm is 2 hectares.

The economic and financial study established \$ 200,861.17 total for the investments, the same as will have an internal financing by 17.26% and the

remaining 82.74% through a bank loan to BNF to a 10% interest, the unit price calculated by service \$ 26.01, for the first year of operation a total income is \$ 168,673.61, breakeven is \$ 105,967.98 or 4,075 people and net profit for the year is \$ 31.871,72.

The financial evaluation showed a cash flow projection to 5 years in which we have \$ 30,177.33 for the first year, a discount rate based on the weighted average cost of capital (WACC) is 9.93%, the net present value (NPV) is 76,701.73, the internal rate of return (IRR) is 81.47%, the benefit-cost ratio (B / C) is 1.10 and the payback is 1 year, 3 months and 15 days.

In conclusion after making a clear analysis of the variables concerning this investigation, it is determined that the "Agrotourism feasibility project on the farm Rancho Trojapamba, Calderon parish, Quito canton, Pichincha province" is viable for implementation, therefore we recommend investing in it.

3 INTRODUCCIÓN

Hoy en día el agroturismo, se ha convertido en una nueva forma de recreación en el mundo entero y por ende en Latinoamérica esta nueva actividad turística crece aceleradamente. El Ecuador no debe quedarse atrás, ya que tiene los recursos suficientes, para fomentar este tipo de turismo al ser un país diverso con gran riqueza natural y cultural, que tiene al sector agropecuario como uno de los sectores más amplios y a la vez tradicionalistas por su forma de producción.

El agroturismo se suele llevar a cabo en fincas de tamaño pequeño o mediano, cuyos propietarios lo ejercen como una forma de diversificar los ingresos de su negocio principal. Para ello se aprovecha la capacidad instalada en la propiedad y el saber hacer tradicional. Además, se agregan otros productos y servicios complementarios, tales como alojamiento, alimentación y venta de productos. Esto proporciona mayores oportunidades de empleo para la propia familia y otras personas de la localidad donde se desarrolla dicha actividad.

La parroquia Calderón por encontrarse en una zona catalogada como rural cuenta con una gran extensión de territorio y en ciertos barrios se tiene una diversidad de microclimas, los suelos son fértiles y productivos los mismos que favorecen para la siembra y cosecha de: maíz, trigo, cebada, papas, hortalizas y legumbres. Cabe señalar que estos productos a más de servir para el consumo local, la mayor producción se la destina a la comercialización, específicamente en el mercado y centros de distribución.

Lamentablemente las actividades agrícolas y pecuarias se van perdiendo paulatinamente debido al avance vertiginoso de la urbanización que ha experimentado la parroquia especialmente en las tres últimas décadas, pues las constructoras, cooperativas de vivienda, lotizaciones y otras formas de urbanización han ido ganando cada vez más territorio y estrechando los

campos de producción agrícola y pecuaria. En el poco territorio disponible existen barreras para la inversión en estas tierras pues el costo de los insumos y materiales agrícolas son muy altos, al igual que la mano de obra que cada vez es más escasa y no cuenta con especialización, a más de no contar con un canal de riego.

La finca “Rancho Trojapamba” al estar constituida como una granja integral es propicia para hacer un estudio de actividades y de factibilidad para desarrollar en ella un proyecto de agroturismo que produzca un margen de rentabilidad para los propietarios de la misma y que quede como modelo de implementación para toda la comunidad perteneciente a los sectores aledaños.

Los objetivos planteados en la investigación fueron:

- Realizar un estudio de mercado para implementar el agroturismo en la finca “Rancho Trojapamba”.
- Ejecutar un estudio técnico y organizacional que garantice el buen funcionamiento de la finca agroturística.
- Efectuar el análisis económico y financiero, para determinar la viabilidad del proyecto.

4 REVISIÓN DE LITERATURA

4.1 TURISMO

El turismo es un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales o de negocios/profesionales. Estas personas se denominan visitantes (que pueden ser turistas o excursionistas; residentes o no residentes) y el turismo tiene que ver con sus actividades, de las cuales algunas implican un gasto turístico. (OMT, 2014)

4.1.1 Importancia del turismo

El turismo es un fenómeno social que actualmente abarca el mundo entero desde el punto de vista geográfico y todos los estratos y grupos sociales. Comprende todos los estratos y grupos sociales no porque todos puedan ser algún día turistas, como dan a entender muchas publicaciones, sino porque el fenómeno turístico alcanza, de alguna manera, también a los que no lo practican. Aquello que en economía se llama “efecto multiplicador del turismo”, que consiste en un modelo teórico de distribución de la renta turística de un país entre los diferentes sectores de su economía, tiene su equivalente en la sociedad, a lo cual ningún autor ha dado aún una denominación y que podríamos designar, provisoriamente, como “efecto cascada”, figura que, coincidentemente, rememora la imagen de cambio de niveles y de dispersión.

Los que practican el turismo, los turistas, están relacionados, en primer grado, con los prestadores de servicios y la interrelación de estos afecta de formas diversas a los otros miembros de la sociedad, que se relacionan con los prestadores de servicios y, circunstancialmente con los turistas; a su vez, de esta interrelación surgen nuevos datos que afectan de manera diversa otro

grupo o grupos de personas. Al mismo tiempo los turistas se relacionan con otros turistas y la calidad de esta relación se reviste de características peculiares. (BARRETTO, 2007)

4.1.2 Agroturismo

El agroturismo es una de las modalidades del turismo en espacios rurales, en el que se incluyen el turismo rural, el ecoturismo y el turismo de aventura, entre otros. De acuerdo con la definición de la Organización Mundial del Turismo (OMT), citada por BARRERA (2006), “el agroturismo es la actividad que se realiza en explotaciones agrarias (granjas o plantaciones), donde los actores complementan sus ingresos con alguna forma de turismo en la que, por lo general, facilitan alojamiento, comida y oportunidad de familiarización con trabajos agropecuarios.”

En varios países, los conceptos de turismo rural y agroturismo se consideran como sinónimos y, a menudo, se presenta confusión en la descripción de las ofertas. En sentido estricto, son dos productos distintos: en el primero se privilegia el disfrute de la vida rural y el contacto con sus pobladores, sin destacar específicamente las prácticas agropecuarias; el segundo tiene como eje de su oferta las actividades propias de las explotaciones rurales, tales como: cosecha, ordeña, rodeo, trilla, elaboración de conservas, asistencia en la alimentación y cuidado de los animales. Estas actividades se combinan con otras recreativas (caminatas por los alrededores de la finca, avistamiento de aves, cabalgatas, paseos en bote y visitas a los alrededores a pie o en carreta, entre otras). Ambas modalidades proveen “experiencias rurales”, se complementan y crean oportunidades para que los visitantes tengan contacto directo con la agricultura, la ganadería y las áreas naturales.

Entonces, el producto agroturístico aprovecha el patrimonio agropecuario y agroindustrial de un determinado lugar para ofrecer visitas que resulten de

interés para un cierto segmento de turistas. Para su disfrute, se ofrecen también servicios de alojamiento, alimentación y venta de productos frescos y procesados en las fincas o en las comunidades aledañas y se crea la infraestructura necesaria para su acceso. La suma de todos estos elementos define el producto agroturístico. (IICA, 2010).

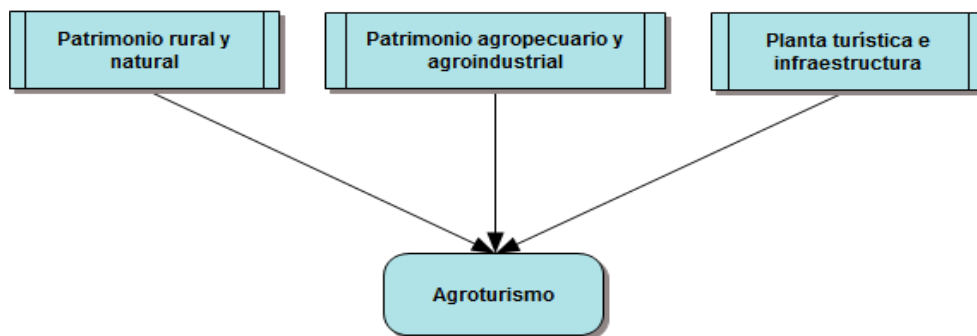


Figura 1. Conformación del producto agroturismo.

Fuente: IICA (2000).

4.1.2.1 Beneficios del agroturismo

La actividad del agroturismo ha sido considerada por entidades públicas y privadas como una de las estrategias para dinamizar el desarrollo de las zonas rurales por su capacidad de contribuir a la generación de ingresos adicionales a los productores agropecuarios y pequeños agroprocesadores. El paisaje natural y agropecuario, las prácticas culturales ancestrales y la elaboración artesanal de productos son recursos inherentes a la vida rural, que valorizados a través del turismo pueden complementar y diversificar las economías de muchas familias rurales.

Sin duda, esta actividad ofrece un espacio para poner en práctica las reflexiones teóricas y académicas sobre los beneficios de visualizar el desarrollo rural dentro de un enfoque de territorio, recordar que la actividad rural va más allá de lo agropecuario, valorar la importancia de los empleos e

ingresos no agrícolas, y comprender la importancia de la identificación, caracterización, explotación y preservación de los recursos y los activos locales específicos, para generar procesos de bienestar en territorios rurales (RIVEROS & BLANCO, 2003).

4.1.2.2 Oferta en crecimiento

La propuesta recreativa de las fincas dedicadas al agroturismo consiste principalmente en recorridos por el campo e instalaciones para conocer, aprender y experimentar con las distintas tareas que ahí se realizan. Esta labor puede ser activa o pasiva, en función de los gustos y deseos de los propios clientes. También es frecuente que se ofrezca alimentación y hospedaje, en respuesta a las exigencias del turista y a la necesidad de diferenciar el producto de modalidades turísticas similares. En la figura 2 se citan las distintas actividades que se pueden concebir dentro del agroturismo. (IICA, 2010).

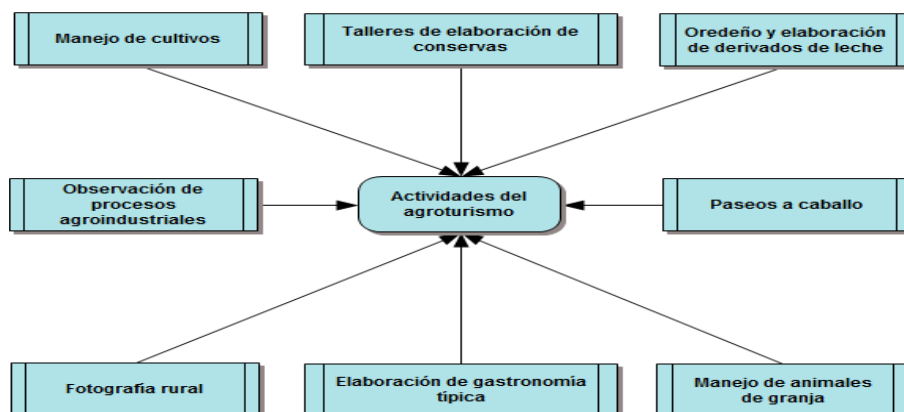


Figura 2. Actividades del agroturismo

Fuente: BARRERA (2006).

Para BUDOWSKI (2001), “el principal obstáculo para el desarrollo del agroturismo es la carencia de personal entrenado para interpretar de forma atractiva y con suficientes conocimientos científicos, las prácticas que más atraen a los turistas”. Tampoco se ha explotado la forma de satisfacer el interés

de los visitantes por participar en la cosecha de productos agrícolas o en la elaboración de un queso, por ejemplo. En muchas de las ofertas, además, falta interacción y prevalece el efecto demostrativo, por razones de tiempo, de logística o porque no siempre el producto de interés está disponible durante todo el año.

4.1.2.3 Vinculación con la agroindustria

El turismo agroindustrial es un producto de desarrollo reciente, aunque en países como España o Argentina es posible encontrar guías donde se promocionan diversas visitas a empresas que elaboran quesos, embutidos, aceites, agua mineral, vinos, pan, miel de abeja, conservas de frutas, cueros y artesanías, así como la visita a centros tecnológicos, parques industriales y granjas porcinas, avícolas y ganaderas. En la mayoría de casos, la entrada es gratuita, se ofrecen degustaciones y se brinda la oportunidad de comprar en el sitio. En general, son empresas que aplican procesos artesanales o en pequeña escala y buscan por medio de estas visitas dar a conocer sus productos.

Asimismo, la articulación de varias fincas y agroindustrias en una “ruta agroalimentaria” se ha convertido en un instrumento novedoso de promoción de productos con identidad territorial, por ejemplo el tequila en México, el queso Turrialba en Costa Rica o la yerba mate en Argentina. En esta modalidad turística, se integran productos de agroturismo, ecoturismo y turismo rural, los cuales se organizan en itinerarios donde el visitante encuentra diferentes ofertas para conocer y degustar productos con identidad territorial, así como la gastronomía local. A menudo esta oferta se combina con visitas a sitios naturales, museos, ruinas arqueológicas, monumentos históricos, además de servicios de alimentación y hospedaje integrados. (IICA, 2010).

4.1.2.4 Elementos para su promoción

El agroturismo debe competir con otras modalidades turísticas posicionadas en el mercado, como el ecoturismo y el turismo de aventura, por lo que es necesario que su oferta sea resultado de un proceso serio de planificación y ejecución, con una visión a largo plazo, sobre la base de políticas claras y ampliamente divulgadas, una legislación adecuada y un código de ética con reglamentos y directrices operacionales.

Algunos de los elementos por considerar en la promoción de programas y proyectos de agroturismo y los servicios que se ofrezcan en ese marco corresponden principalmente al producto turístico, a los requisitos de las fincas y las agroindustrias rurales, y a las características de los oferentes. A continuación se hace referencia a estos elementos:

- **El producto turístico**

En relación con el producto turístico, se requieren las acciones en el orden de prioridad siguiente:

Definir con detalle el producto turístico por vender, para lo cual, como lo señalan CROSBY y MOREDA (1996), “se debe crear un buen diseño, resultado de una combinación adecuada de elementos tangibles e intangibles como atractivos, equipamientos, infraestructuras, servicios, actividades recreativas y valores simbólicos que brinden beneficios capaces de atraer a grupos determinados de consumidores, porque satisfacen las motivaciones y expectativas relacionadas con su tiempo libre”.

Crear en el producto turístico diseñado de forma que se transmita autenticidad al turista, y posicionar el producto, darlo a conocer a los operadores de turismo, hacerlo localizable, generar imagen y recordación. El producto debe ofrecer

una experiencia memorable, capaz de satisfacer las necesidades de los turistas que apuestan por él para disfrutar el estilo de la vida rural. (IICA, 2010).

- **Requisitos de las fincas y las agroindustrias rurales**

No todas las fincas y agroindustrias tienen las mismas posibilidades de encarar con éxito un negocio de agroturismo. Algunas poseen ventajas comparativas que facilitarán su comercialización, por ejemplo: cercanía con centros poblados, con lugares receptores de turismo masivo o ubicación en rutas de paso. También ayuda si los establecimientos están localizados en una zona de gran belleza paisajística, si los productos se obtienen por medio de técnicas tradicionales de procesamiento, si se aplican buenas prácticas agrícolas, de manufactura y se presta especial atención al uso de energías renovables, recuperación de desechos, tratamiento de aguas residuales, reducción de humo, ruido, y reciclaje de envases y embalajes.

Las visitas a las plantas agroindustriales deben ser atractivas y muy seguras para el turista. En ese sentido, es necesario adecuar las instalaciones de modo que los visitantes puedan efectuar recorridos por el lugar y observar e incluso participar en los procesos, cuando las condiciones lo permitan, a fin de comprender la forma como se cultivan, cosechan y elaboran los productos agroindustriales. Estos recorridos, así como las prácticas demostrativas, deben diseñarse de manera que no haya peligro de accidentes, como quemaduras, heridas, inhalación de humo o caídas en escaleras. Es deseable también que las instalaciones dispongan de espacios adecuados para explicaciones sobre los procesos, degustaciones, exhibición y venta de productos. (IICA, 2010).

- **Sobre los oferentes**

El agroturismo es una actividad que requiere de ciertas características especiales en el oferente o productor, quienes combinan factores como cultura,

estrategia y actitud emprendedora individual, junto con vocación asociativa para incursionar, mantenerse y alcanzar el éxito. Además, la actividad debe generar retornos económicos que cubran las necesidades financieras para realizar ciertas inversiones mínimas, como construcción de senderos para recorrer las fincas, ventanales para observar los procesos agroindustriales, infraestructura de alojamiento y servicio de comidas, entre otras.

Frydman, citado por DIECKOW (2007) destaca, entre los factores que permiten el éxito en los emprendimientos de servicios, la generación de la idea, la búsqueda de ventajas competitivas, el posicionamiento, la publicidad, los atributos del paquete de servicios, las técnicas de venta y la política de precios.

Desde el enfoque de desarrollo rural territorial, los emprendimientos agroturísticos deben ser gestados y administrados por las familias propietarias de las fincas o de las plantas agroindustriales, a fin de que el valor agregado quede en el lugar y se conserven las tradiciones agroindustriales, gastronómicas y culturales que son la razón de ser del agroturismo.

Por último, es fundamental la organización de los diferentes actores locales vinculados con la oferta agroturística. Como parte de su fortalecimiento, debería propiciarse la conformación de redes empresariales locales en las que participen hoteles, restaurantes, transportistas, agencias de turismo, agroindustriales rurales y artesanos. (IICA, 2010).

- **Importancia del agroturismo en el Ecuador**

En la última década el agroturismo se ha venido desarrollando mundialmente; por las condiciones geográficas, topográficas, y socio-económicas que posee el Ecuador podría constituirse en uno de los países latinoamericanos más apetecibles para el turismo, si se explota en esta modalidad así como lo sería

el ecoturismo y lo referente al entorno natural que es el producto de mayor protección para este milenio. (OMT, 2014)

Después de la construcción que tiene un 0,87%, la agricultura es la que más contribuye con el 0,45% sobre el índice de PIB entre los bienes de exportación no petroleros. Por lo tanto si se unifican las ramas turismo y agro, la importancia de este sector en la economía Ecuatoriana sería aún más significativa, ya que es generalizado el conocimiento de que la agricultura y el turismo al ser adecuadamente explotados se constituirán en las fuentes de recursos para el Ecuador en el futuro.

El desarrollo del agroturismo en el Ecuador, contribuirá a reducir drásticamente el desempleo y la pobreza de los habitantes del sector rural que son quienes conocen las artes del campo y a quienes se podría capacitar en la prestación de servicios hoteleros, lo que generaría riqueza e impulsaría a nuestro país a salir de la crisis en la que se encuentra estancado en la actualidad. (OMT, 2014)

4.2 EVALUACIÓN DE PROYECTOS

Un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver, entre tantos, una necesidad humana. Cualquiera que sea la idea que se pretende implementar, la inversión, la metodología o la tecnología por aplicar, ella conlleva necesariamente la búsqueda de proposiciones coherentes destinadas a resolver las necesidades de la persona humana.

Si se desea evaluar un proyecto de creación de un nuevo negocio, ampliar las instalaciones de una industria, o reemplazar su tecnología, cubrir un vacío en el mercado, sustituir importaciones, lanzar un nuevo producto, proveer servicios, crear polos de desarrollo, aprovechar los recursos naturales, sustituir

producción artesanal por fabril o por razones de Estado y seguridad nacional, entre otros, ese proyecto debe evaluarse en términos de conveniencia, de manera que se asegure que resolverá una necesidad humana eficiente, segura y rentablemente. (SAPAG & SAPAG, 2008).

4.2.1 Estudio de factibilidad

Consiste en una formulación más detallada, tanto en las cotizaciones de inversiones e insumos, como en las posibilidades de venta de los productos o servicios. Los estudios se realizan con la máxima rigurosidad posible. Se recurre fundamentalmente a fuentes primarias y a fuentes secundarias, cuando corresponda. Los resultados de este estudio determinan en forma definitiva la conveniencia de realizar la inversión. (OLAVARRÍA, JARA & TRONCOSO, 2003).

4.2.1.1 El estudio de mercado.

El estudio de mercado permite estudiar algunas variables sociales y económicas, que condicionan el proyecto aun siendo aparentemente ajenas a este. Entre ellas podemos mencionar: la tasa de crecimiento de la población, los niveles de ingresos de la misma, el precio de los bienes competitivos, el precio de los bienes complementarios, el crecimiento de algún renglón estratégico de la economía, las tarifas o subsidios cuando se trata de servicios públicos, los hábitos de consumo, las políticas de gobierno (racionamientos de divisas, tipos de cambio diferenciales, fijación y control de precios, impuestos, medidas de protección para determinados insumos o productos, etc.). En consecuencia, se trata de la recopilación y análisis de antecedentes que permita determinar la conveniencia o no de ofrecer un bien o servicio para atender una necesidad, ya sea que esta se manifieste a través de la disposición de la comunidad a cubrir los precios o tarifas, o que se detecte a través de presiones sociales ejercidas por la comunidad. (MIRANDA, 2005)

El estudio de mercado presenta los siguientes elementos: identificación del bien o servicio, la demanda, la oferta, el precio y la comercialización.

- **Identificación del bien o servicio**

Para adelantar el estudio de mercado del bien o servicio que se pretende entregar a los consumidores, es requisito indispensable especificar rigurosamente sus características correspondientes. En consecuencia, un bien o servicio lo podemos identificar respondiendo interrogantes en torno a:

- Usos
- Usuarios
- Presentación
- Composición
- Características físicas
- Producto
- Sustitutos
- Complementarios
- Bien de capital, intermedio, o final.
- Sistemas de distribución.
- Bienes y servicios del sector público.
- Precios y costos
- Legislación y otros aspectos institucionales relacionados con la producción, comercialización, y uso del producto. (MIRANDA, 2005)

- **La demanda.**

El análisis de la demanda cuantifica el volumen de bienes o servicios que el consumidor podría adquirir de la producción del proyecto. La demanda se asocia con distintos niveles de precio y condiciones de venta, entre otros

factores, y se proyecta en el tiempo, diferenciando claramente la demanda deseada de la real. (SAPAG & SAPAG, 2008).

- **La oferta.**

El estudio de oferta tiene por objeto identificar la forma como se han atendido y se atenderán en un futuro, las demandas o necesidades de la comunidad.

La oferta es también una variable que depende de otras, tales como: los costos y disponibilidad de los insumos, las restricciones determinadas por el gobierno, los desarrollos tecnológicos, las alteraciones del clima (especialmente en la oferta agrícola y agroindustrial), los precios de los bienes sustitutos y complementarios, la capacidad instalada de la competencia, etc. (MIRANDA, 2005)

- **El precio.**

En las organizaciones económicas basadas en el sistema de mercado, las pautas seguidas en la fijación de precios constituyen un aspecto esencial en el proceso de producción y comercialización de bienes y servicios. Siempre que se suceda un cambio de los derechos de propiedad o siempre que se suministre un servicio, habrá un precio; en cada caso las empresas fijarán precios para sus bienes teniendo en cuenta ciertas consideraciones en torno a los costos, a la demanda y al mercado, y dentro del marco de lo político como de las conveniencias tanto de tipo económico como social. (MIRANDA, 2005)

- **La comercialización.**

El estudio de comercialización señala las formas específicas de procesos intermedios que han sido previstos para que el producto o servicio llegue al usuario final. Éste proceso incluye: las formas de almacenamiento, los sistemas

de transporte empleados, la presentación del producto o servicio, el crédito a los consumidores, la asistencia técnica a los usuarios, los mecanismos de promoción y publicidad.

El canal de comercialización o de distribución, está determinado por el camino que recorre un bien o servicio desde el productor hasta el consumidor; esto supone de hecho, vinculaciones que se pactan entre la empresa que produce el bien o atiende el servicio y los intermediarios que garantizan la relación con los usuarios finales. (MIRANDA, 2005)

4.2.1.2 El estudio técnico

El estudio técnico tiene por objeto proveer información para cuantificar el monto de las inversiones y de los costos de operación pertinentes a esta área. Una de las conclusiones de este estudio es que se deberá definir la función de producción que optimice el empleo de los recursos disponibles en la producción del bien o servicio del proyecto. De aquí podrá obtenerse la información de las necesidades de capital, mano de obra y recursos materiales, tanto para la puesta en marcha como para la posterior operación del proyecto. (SAPAG & SAPAG, 2008).

- **Localización geográfica del proyecto.**

El estudio de localización se orienta a analizar las diferentes variables que determinan el lugar donde finalmente se ubicará el proyecto, buscando en todo caso una mayor utilidad o una minimización de costos.

El estudio de localización comprende niveles progresivos de aproximación, que van desde una integración al medio nacional o regional (macro localización), hasta identificar una zona urbana o rural (micro localización), para finalmente determinar un sitio preciso. (MIRANDA, 2005)

- **Tamaño del proyecto**

El tamaño hace referencia a la capacidad de producción de un bien o de la prestación de un servicio durante la vigencia del proyecto. Se pueden distinguir tres situaciones con respecto a la capacidad del proyecto, estas son:

- **Capacidad diseñada:** corresponde al máximo nivel posible de producción o de prestación del servicio.
- **Capacidad instalada:** corresponde a la capacidad máxima disponible permanentemente.
- **Capacidad utilizada:** es la fracción de capacidad instalada que se está empleando. (MIRANDA, 2005)

- **Proceso productivo**

El proceso de producción es el procedimiento técnico que se utiliza en el proyecto para obtener los bienes y servicios a partir de insumos y se identifica como la transformación de una serie de insumos para convertirlos en productos mediante una determinada función de producción. (BACA, 1995)

4.2.1.3 El estudio administrativo y legal

Cada proyecto de inversión presenta características específicas que permiten determinar una estructura orgánica coherente con los requerimientos propios de la etapa de ejecución y de la etapa de funcionamiento.

Todas las actividades que se desarrollan tanto en la ejecución como durante la operación del proyecto deben ser programadas, coordinadas, y controladas por un ente administrativo que garantice su objetivo; en consecuencia, la estructura organizativa que se diseñe para la gestión pertinente no solamente será

importante en términos del logro de esas metas, sino que tendrá efectos en las inversiones y en los costos de operación. (MIRANDA, 2005)

- **Estructura organizativa empresarial**

Toda empresa para empezar a operar con total normalidad debe cumplir específicamente con lo establecido por la ley; y la estructura organizativa debe ir en concordancia con los requerimientos básicos que exija su ejecución. (SAPAG & SAPAG, 2008).

- **Base legal**

Toda empresa para su operación debe reunir ciertos requisitos exigidos por la Ley, entre ellos tenemos: Acta constitutiva, la razón social o denominación, domicilio, Objeto de la sociedad, capital social, tiempo de duración de la sociedad, administradores. (SAPAG & SAPAG, 2008).

- **Estructura empresarial**

Parte fundamental en la etapa de operaciones de la empresa es, la estructura organizativa con que está cuenta, ya que una buena organización permite asignar funciones y responsabilidades a cada uno de los elementos que conforman la misma. (SAPAG & SAPAG, 2008).

- **Organigramas**

Son la representación gráfica de la estructura de una organización, es donde se pone de manifiesto la relación formal existente entre las diversas unidades que la integran, sus principales funciones, los canales de supervisión y la autoridad relativa de cada cargo. (BLANCHARD, RANDOLPH & GRAZIER, 2012)

- **Manual de funciones**

Descripción de las funciones generales que corresponden a cada empleo y la determinación de los requisitos para su ejercicio. El proporcionar la suficiente información permitirá a futuro que el empleado pueda cumplir de una forma adecuada su trabajo. Comprende los siguientes aspectos:

- Relación de dependencia
- Dependencia jerárquica (relaciones de autoridad)
- Naturaleza del trabajo
- Funciones
- Responsabilidades
- Requerimiento para el puesto. (SAPAG & SAPAG, 2008).

4.2.1.4 El estudio económico y financiero

La parte de análisis económico pretende determinar cuál es el monto de los recursos económicos necesarios para la realización del proyecto, cuál será el costo total de la operación de la planta, así como otra serie de indicadores que servirán como base para la parte final y definitiva del proyecto. CÓRDOVA, (2006) manifiesta que el estudio financiero es “la especificación de las necesidades de los recursos a invertir, con detalles de las cantidades y fechas, su forma de financiación, y las estimaciones de ingresos y egresos para el periodo de vida útil del proyecto”.

- **Inversiones**

Como bien se sabe los resultados obtenidos con respecto al comportamiento del mercado del producto, a la técnica empleada y a la organización, proveen la información pertinente para la determinación de las inversiones del proyecto.

Se trata, pues, de organizar la documentación con el fin de identificar la magnitud de los activos que requiere la empresa para la transformación de insumos o prestación de servicios y la determinación del monto de capital de trabajo necesario para el funcionamiento normal del proyecto después del período de instalación.

Las inversiones se pueden clasificar en tres grupos: las inversiones fijas, las inversiones diferidas y el capital de trabajo. (MIRANDA, 2005)

- **Inversiones fijas.**

Las inversiones fijas son aquellas que se realizan en bienes tangibles, se utilizan para garantizar la operación del proyecto y no son objeto de comercialización por parte de la empresa y se adquieren para utilizarse durante su vida útil; son entre otras: los terrenos para la construcción de instalaciones, o explotaciones agrícolas, o ganaderas o mineras; las construcciones civiles como edificios industriales o administrativos; las vías de acceso internas, bodegas, parqueaderos, cerramientos, maquinaria, equipo y herramientas; vehículos; muebles, etc. (MIRANDA, 2005)

- **Inversiones diferidas.**

Las inversiones diferidas son aquellas que se realizan sobre la compra de servicios o derechos que son necesarios para la puesta en marcha del proyecto; tales como: los estudios técnicos, económicos y jurídicos; los gastos de organización; los gastos de montaje, ensayos y puesta en marcha; el pago por el uso de marcas y patentes; los gastos por capacitación y entrenamiento de personal. (MIRANDA, 2005)

- **Capital de trabajo**

La inversión en capital de trabajo corresponde al conjunto de recursos necesarios, en forma de activos corrientes, para la operación normal del proyecto durante un ciclo productivo, esto es, el proceso que se inicia con el primer desembolso para cancelar los insumos de la operación y finaliza cuando los insumos transformados en productos terminados son vendidos y el monto de la venta recaudado y disponible para cancelar la compra de nuevos insumos. (MIRANDA, 2005)

- **Costos de producción**

Durante el período de operación se pueden identificar cuatro clases de costos: en primer lugar los costos ligados más directamente a la producción del bien o a la prestación del servicio, son los costos de fabricación; en segundo lugar los costos administrativos propios de la organización de la empresa; por otro lado los costos causados por efecto del impulso de las ventas; y finalmente los costos financieros generados por el uso del capital ajeno. (MIRANDA, 2005)

- **Ingresos**

En un proyecto los ingresos están representados por el dinero recibido por concepto de las ventas del producto o la prestación del servicio o por la liquidación de los activos que han superado su vida útil dentro de la empresa, o también por los rendimientos financieros producidos por la colocación de excesos de liquidez. (ECOFINANZAS, 2012)

- **Egresos**

Es la erogación o salida de recursos financieros, motivada por el compromiso de liquidación de algún bien o servicio recibido o por algún otro concepto.

Desembolsos o salidas de dinero, aun cuando no constituyan gastos que afecten las pérdidas o ganancias. (CHILQUINGA, 2007)

- **Financiamiento**

El financiamiento empresarial puede definirse según DOMÍNGUEZ (2005) como la obtención de recursos o medios de pago, que se destinan a la adquisición de los bienes de capital que la empresa necesita para el cumplimiento de sus fines. Según su origen, las fuentes financieras suelen agruparse en financiación interna y financiación externa; también conocidas como fuentes de financiamiento propias y ajenas.

- **Financiación interna o autofinanciación**

Proviene de la parte no repartida (entre accionistas en una sociedad anónima o entre socios en una sociedad colectiva) de los ingresos que toman forma de reservas. También constituyen fuentes internas de financiamiento las amortizaciones, las provisiones y las provisiones, de acuerdo con AGUIRRE (1992).

- **Financiación externa**

Proveniente del decurso de la actividad ordinaria de la empresa o del uso del financiamiento ajeno con coste explícito, existen tipos muy variados de ellos. Cuando la duración de la deuda es inferior a un año, se dice que es a corto plazo y se utiliza para financiar el activo circulante, dividiéndose en dos grandes grupos: financiación sin garantía y financiación con garantía colateral. (MIRANDA, 2005)

- **Depreciación**

La depreciación es el mecanismo mediante el cual se reconoce el desgaste que sufre un bien por el uso que se haga de él. Cuando un activo es utilizado para generar ingresos, este sufre un desgaste normal durante su vida útil que al final lo lleva a ser inutilizable. El ingreso generado por el activo usado, se le debe incorporar el gasto correspondiente al desgaste que ese activo ha sufrido para poder generar el ingreso, puesto que como según señala un elemental principio económico, no puede haber ingreso sin haber incurrido en un gasto, y el desgaste de un activo por su uso, es uno de los gastos que al final permiten generar un determinado ingreso. (MIRANDA, 2005)

- **Punto de equilibrio**

El punto de equilibrio es la cifra de ventas a partir de la cual la empresa empezará a obtener beneficios. Dicho de otra manera, el punto de equilibrio es la cifra de ventas que se debe alcanzar en un periodo de tiempo determinado para no perder ni tampoco ganar dinero.

- **Costos fijos:** son aquellos que son independientes del volumen de producción.
- **Costos variables:** son los que varían directamente con el volumen de producción

Para calcular el punto de equilibrio, debemos dividir el total de los costos fijos por el margen de contribución unitario. (LUDEVID & OLLÉ, 1994)

4.2.1.5 Evaluación financiera

La evaluación financiera de una empresa consiste en construir los flujos de dinero proyectados que en un horizonte temporal serían hipotéticamente

generados, para después descontarlos a una tasa adecuada de manera tal que podamos medir (cuantificar) la generación de valor agregado y su monto. (LÓPEZ & CASTILLO, 2001)

- **Flujo de efectivo**

El flujo neto de caja es un esquema que presenta en forma orgánica y sistemática cada una de las erogaciones e ingresos líquidos registrados período por período. El principio básico de la evaluación es que el proyecto resulta recomendable en la medida que los beneficios superen a los costos. Las complicaciones se derivan normalmente de la dificultad de identificar adecuadamente los beneficios y los costos. Algunas parecen deliberadamente ocultos; otros que parecen importantes y relevantes, y de hecho, pueden no serlos. (MIRANDA, 2005)

- **Valor Actual Neto “VAN”**

Representa la rentabilidad en términos del dinero con poder adquisitivo presente y permite avizorar si es o no pertinente la inversión en el horizonte. El valor actual neto corresponde a la diferencia entre el valor actual de los ingresos y el valor actual de los egresos: $VAN = VAI - VAE$. (ARBOLEDA, 1998)

- **Tasa Interna de Retorno “TIR”**

La tasa interna de retorno también denominada tasa interna de rendimiento, es la medida más adecuada para medir la rentabilidad de un proyecto. La TIR de un proyecto es la tasa de interés que devenga los dineros que permanecen invertidos en el proyecto, también, es la rentabilidad que devuelve la inversión durante su vida útil, tomando en cuenta los flujos de caja proyectados o el momento en que el VAN es igual a cero. (ARBOLEDA, 1998)

- **Costo Beneficio “C/B”**

Es el valor que determina en donde los ingresos y los egresos deben ser calculados de un modo que no genere pérdidas para la empresa y por el contrario tenga un criterio de ganancias para poder que uno de los objetivos se cumplan como el de generar beneficios a la empresa y su personal.

Es un análisis muy pertinente para proyectos de inversión en mercados financieros porque nos establece niveles de decisión. La relación costo beneficio es igual a la sumatoria de ingresos sobre la sumatoria de egresos. (COOPER & KAPLAN, 2009)

- **Estudio de sensibilidad**

Todo proyecto, independiente de su magnitud, en mayor o menor medida, está rodeado de un manto de incertidumbre y los inversionistas públicos o privados están corriendo algunos riesgos al asignar sus recursos hacia determinados propósitos. Muchos son los ensayos que a través del tiempo se han venido conociendo en torno y análisis del riesgo implícito en toda inversión, algunos de los cuales incluyen el estudio del comportamiento controlado de las diferentes variables que pueden incidir en la decisión; estos métodos tratan de identificar una función de probabilidad para cada una de las variables relevantes, y se puede deducir el nivel de probabilidad de ocurrencia de un hecho para cada punto dentro de un rango establecido.

El análisis de sensibilidad se reduce a expresar los flujos de caja en términos de las variables clave del proyecto y después calcular las consecuencias de los errores en el cálculo de dichas variables. (MIRANDA, 2005)

5 MATERIALES Y MÉTODOS

5.1 MATERIALES

5.1.1 De oficina

- Computador
- Calculadora
- Material de impresión
- Esferográficos

5.1.2 De campo

- Formatos de encuestas
- Guía de observación
- Cámara fotográfica
- Libreta de campo
- GPS

5.2 MÉTODOS

Para realizar el tema de investigación planteado utilizaremos los siguientes métodos, los mismos que nos ayudarán a obtener resultados significativos y contribuirán en la toma de decisiones.

5.2.1 Método deductivo

Al tener un problema de investigación, haremos uso del método deductivo ya que a partir de este podremos identificar las causas y plantear objetivos específicos que nos permitan dar solución a cada una de ellas.

5.2.2 Método sintético

Al poseer muchos campos de estudio en esta investigación se va a hacer uso del método sintético para integrar el tema agropecuario, el turístico y el administrativo en un solo conjunto denominado Agroturístico que es el que debemos desarrollar en la presente investigación.

5.2.3 Método estadístico

La presente investigación involucra individuos de una población, por lo que requerimos obtener información, analizarla, elaborarla y simplificarla lo necesario para que pueda ser interpretada cómoda y rápidamente mediante encuestas, elaboración de tablas de frecuencias y representación gráfica de los resultados.

5.2.4 Tipo de investigación

Para realizar el estudio de factibilidad para la creación de una finca dedicada al agroturismo en la parroquia Calderón de la ciudad de Quito, se ha decidido utilizar el tipo de investigación descriptiva de diseño no experimental, mediante este estudio se determinarán las estrategias que guiarán la evaluación de los factores básicos que conforman el problema de estudio, de los cuales se desprenden aspectos como la oferta y la demanda, el precio y los tipos de servicios, como variables que permitan determinar la factibilidad del proyecto, de acuerdo con las disposiciones predominantes en los servicios agroturísticos por parte del cliente.

5.2.5 Ubicación de la investigación

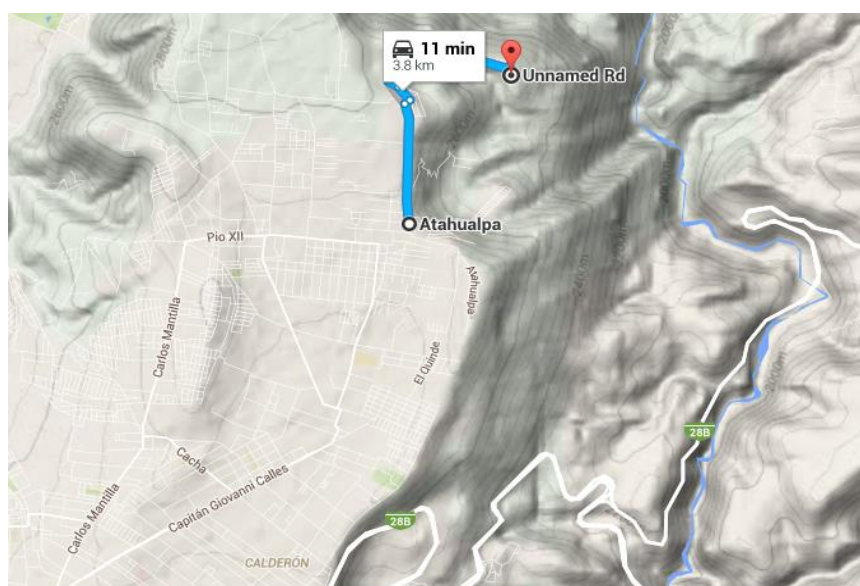
El presente trabajo se lo realizó en la finca “Rancho Trojapamba” ubicada en el sector Trojapamba, a 3,8 Km. del cementerio del barrio Bellavista al final de la

calle Atahualpa, parroquia Calderón, cantón Quito, según el siguiente cuadro de identificación de la zona:

Cuadro 1. Identificación de la zona

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	
Sector	Trojapamba
Parroquia	Calderón
Cantón	Quito
Provincia	Pichincha
Área de la parroquia Calderón	79,17 km ²
Área de la finca	15 Hectáreas
Temperatura	De 12°C a 18°C
Altitud	2.551 m.s.n.m.
Coordenadas	Latitud: 2°46.64"S y Longitud 78°24'14.81"O
Precipitación anual	519 mm
Tipo de Suelo	Arenoso
Zona de Vida	Monte Espinoso Premontano me.PM

Fuente: Administración Zonal Calderón



Mapa 1. Vista satelital de la finca.

Fuente: Google Maps.

5.2.6 Variables a investigar

- **Estudio de Mercado**
Análisis de la demanda.
Análisis de la oferta.
- **Estudio técnico**
Localización geográfica del proyecto
Tamaño del proyecto
Proceso de operación del servicio
- **Estudio administrativo y legal**
Estructura organizacional
Organigrama
Puestos y funciones
Aspectos legales
- **Estudio económico**
Inversiones
Costos de producción
Ingresos
Egresos
Financiamiento
Depreciación
Punto de equilibrio
- **Evaluación financiera**
Flujo de Efectivo
Valor Actual Neto (VAN)
Tasa Interna de Retorno (TIR)
Relación costo beneficio
Análisis de sensibilidad

5.2.7 Técnicas de la investigación

5.2.7.1 Recopilación documental

Se recolectó información bibliográfica proveniente de documentos, textos, tesis, revistas, entre otros.

5.2.7.2 Observación directa

Se realizó una observación directa a la finca registrando los datos en una guía para determinar localización, situación geográfica, recursos, producción, manejo e instalaciones con lo que cuenta el Rancho Trojapamba.

5.2.7.3 Encuesta

La encuesta se la planteó en base a preguntas cerradas que nos permitieron recolectar información acerca de edad, género, situación económica, gustos y preferencias de los encuestados y se la aplicó a una muestra de personas seleccionadas siguiendo una serie de reglas científicas que hacen que esa muestra sea, en su conjunto, representativa de la población general de la que procede.

5.2.8 Tamaño de la muestra

Para determinar el tamaño de la muestra se utilizará la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 Npq}{e^2(N - 1) + Z^2 pq}$$

En donde:

n = Tamaño de la muestra que queremos calcular

N = Tamaño del universo

Z = Es la desviación del valor medio que aceptamos para lograr el nivel de confianza deseado.

p = Probabilidad de éxito o proporción esperada

q = Probabilidad de fracaso

e = Es el margen de error máximo que se admite

Muestra:

Z= 1.70 para un nivel de confianza del 91%

N= 152242 habitantes en la parroquia Calderón según INEC Censo 2010

p= 50% de probabilidad de éxito por tanto nuestro valor es 0.5

q= 50% de probabilidad de fracaso por tanto nuestro valor es 0.5

e= Admitiremos un error del 9% por tanto nuestro valor es 0.09

Desarrollo:

$$n = \frac{1.70^2 (152242) (0.5)(0.5)}{0.09^2(152242 - 1) + 1.70^2 (0.5)(0.5)}$$

$$n = 89$$

Por tanto nuestro tamaño de muestra es de 89 encuestas.

5.2.9 Obtención de información

5.2.9.1 Estudio de mercado

El estudio de mercado, se lo realizó de la siguiente forma: se aplicaron encuestas a personas mayores de 18 años en la parroquia Calderón, para la

determinación de edad, género, situación económica, gustos y preferencias con esta información y los datos estadísticos que maneja Quito Turismo se logró determinar la demanda y la oferta del servicio y a partir de aquí obtener la demanda insatisfecha del mismo. La información se la presentó utilizando cuadros estadísticos comparativos y porcentuales, detallando la demanda y oferta actual e histórica del servicio agroturístico en el área de influencia del proyecto.

Una vez conocida la demanda y oferta histórica se emplearon las técnicas de proyección estadística, en nuestro caso la aplicación de la técnica de los mínimos cuadrados para proyectar el mercado sobre la base de antecedentes históricos, estableciendo así el comportamiento de la demanda y oferta en el futuro y de esta manera se logró determinar la cantidad total de demanda insatisfecha.

Para establecer la demanda se tomaron los datos proporcionados para la tasa de crecimiento anual sobre turismo interno que es de 2% según el PMTE 2010 - 2014. Para el caso de nuestro proyecto hemos considerado el resultado reflejado en el cuadro 11 y la figura 11. Y por motivo de que no existen datos actualizados se procedió a realizar una proyección hasta el año 2014, tomando en cuenta la tasa de crecimiento del turismo interno en Ecuador que es del 2%. Utilizaremos para este cálculo la fórmula de valor actual, la que detallamos a continuación:

$$Vf = Va(1 + i)^n$$

En donde:

Vf = Valor futuro

Va = Valor actual

i = Tasa de envejecimiento

n = Número de períodos

Cálculo:

23.069 * 85% = 19.609 visitantes para el año 2010

$$V_f = V_a(1 + i)^n$$

$$\text{Año 2011} = 19.609(1 + 0,02)^1$$

$$\text{Año 2011} = 20.001$$

Para proyectar a futuro la demanda se utilizó el método estadístico de mínimos cuadrados, el mismo que nos permitió estimar la demanda de los visitantes en el periodo de cinco años, es decir que el proyecto abarcará hasta el año 2019.

Cuadro 2. Cálculo de la demanda

Años	Nro. de Años (x)	Frecuencia (y)	x ²	y ²	XY
2010	1	19609	1	384499155	19609
2011	2	20001	4	400032921	40002
2012	3	20401	9	416194251	61203
2013	4	20809	16	433008498	83235
2014	5	21225	25	450502042	106125
TOTALES	5	102044	55	2084236866	310173
PROMEDIO	3	20409	11	416847373	62035

Fuente: El Autor

Fórmulas para la determinación de la Demanda Futura:

$$Y = a + bX$$

$$b = \frac{\sum xy - n\bar{x}\bar{y}}{\sum x^2 - n\bar{x}^2}$$

$$b = 404,08$$

$$a = \bar{y} - b\bar{x}$$

$$a = 19.196,60$$

El cálculo de la demanda insatisfecha se da por la diferencia entre la demanda y la oferta, al no existir oferta en nuestro caso y al haber aplicado en la proyección de nuestra demanda futura el 85% de aceptación de visitar el proyecto por parte de los encuestados según datos del cuadro 11 y la figura 11 de la investigación de campo, se determina que la demanda insatisfecha corresponde a la proyección de los datos de nuestro análisis de la demanda.

5.2.9.2 Estudio técnico

Por medio de la observación directa y los datos proporcionados por la Administración Zonal Calderón, se consiguió determinar la macro localización y micro localización del proyecto, con la información obtenida de la guía de observación se procedió a ordenar en cuadros informativos el proceso de producción de la finca que conlleva recursos, manejo e instalaciones con lo que cuenta actualmente y que se deben utilizar para el proyecto agroturístico.

El tamaño se lo definió en base a la demanda insatisfecha que se pretende cubrir con el proyecto, se utilizará la observación directa para determinar la localización geográfica ideal del proyecto, tamaño de las instalaciones, así como la capacidad requerida de personal para llevarlo a cabo y los procesos de operación claves involucrados en el servicio a brindar.

5.2.9.3 Estudio administrativo y legal

El estudio administrativo y legal se lo realizó para definir qué cambios hay que hacer en la empresa que ya se encuentra constituida para implementar la actividad agroturística a su giro de negocio, se determinó el organigrama con los puestos y funciones necesarios para la operación del proyecto, los aspectos legales y permisos necesarios para su funcionamiento apegado a la ley.

5.2.9.4 Estudio económico

Con el estudio económico y financiero se determinó el monto de las inversiones necesarias para la realización del proyecto, los costos totales para la operación del servicio, la forma de financiamiento y las estimaciones de ingresos y egresos para el periodo de vida útil del proyecto.

5.2.9.5 Evaluación financiera

Con la evaluación financiera se determinó la factibilidad y rentabilidad del proyecto agroturístico basados en los datos proyectados del flujo de efectivo y a través de los siguientes índices:

- **Valor Actual Neto (VAN)**

La fórmula del VAN es:

$$VAN = BNA - Inversión$$

$$VAN = \frac{BN1}{(1+i)^1} + \frac{BN2}{(1+i)^2} + \frac{BN3}{(1+i)^3} + \frac{BN4}{(1+i)^4} + \frac{BN5}{(1+i)^5} - Inversión$$

Donde el beneficio neto actualizado (BNA) es el valor actual del flujo de caja o beneficio neto proyectado, el cual ha sido actualizado a través de una tasa de descuento.

Además:

$VAN > 0 \rightarrow$ el proyecto es rentable.

$VAN < 0 \rightarrow$ el proyecto no es rentable.

- **Tasa Interna de Retorno (TIR)**

Para hallar la TIR hacemos uso de la fórmula del VAN, sólo que en lugar de hallar el VAN (el cual reemplazamos por 0), hallaremos la tasa de descuento del proyecto para que sea rentable:

$$VAN = BNA - Inversión$$

$$VAN = 0 = BNA - Inversión$$

$$0 = \frac{BN1}{(1+i)^1} + \frac{BN2}{(1+i)^2} + \frac{BN3}{(1+i)^3} + \frac{BN4}{(1+i)^4} + \frac{BN5}{(1+i)^5} - Inversión$$

Además:

TIR > TD → se invierte

TIR = TD → es indiferente invertir o no

TIR < TD → no se invierte.

- **Relación beneficio/costo (B/C)**

La fórmula de la relación B/C es:

$$B/C = \frac{\text{Sumatoria de Ingresos Actualizados}}{\text{Sumatoria de Costos Actualizados}}$$

- **Período de recuperación**

El período de recuperación de la inversión se obtiene basado en la siguiente fórmula:

$$PRI = AA + \frac{II - FA}{FE}$$

En donde:

AA = Año Anterior en el que se recupera la inversión

II: Inversión Inicial

FA: Flujo Acumulado del año anterior en el que se recupera la inversión

FE: Flujo de Efectivo en el que se recupera la inversión

- **Análisis de sensibilidad**

Sirve para saber cómo se comportan nuestros indicadores en caso de que haya aumento o disminución de algunas variables.

6 RESULTADOS

6.1 ESTUDIO DE MERCADO

6.1.1 Análisis de la demanda

6.1.1.1 Tabulación de las encuestas

Cuadro 3. Edad de las personas encuestadas

Edades	Frecuencia
De 18 a 30 años	57
De 31 a 40 años	22
De 41 a 50 años	04
De 51 a 65 años	06
Más de 65 años	00
Total	89

Fuente: El Autor

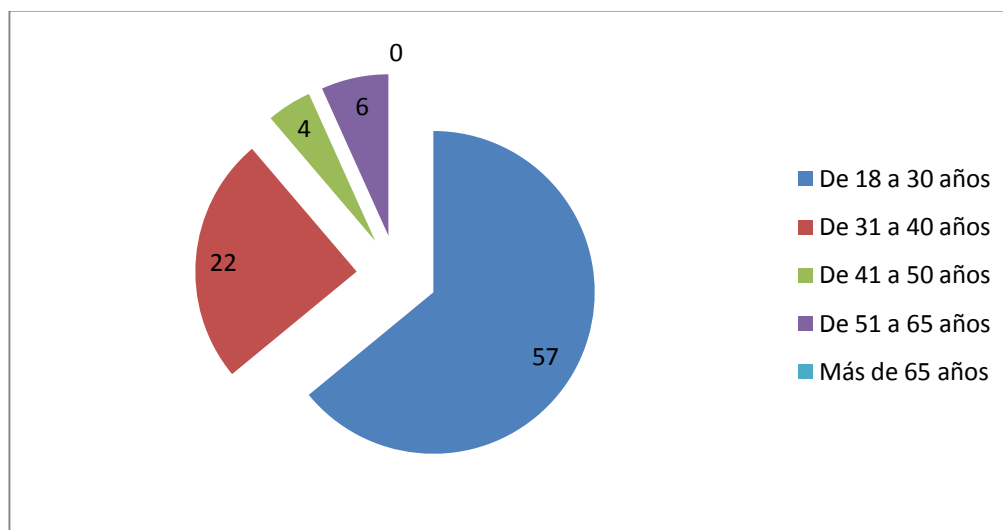


Figura 3. Edad de los encuestados

Del cuadro 3 y la figura 3 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas se encuentran en un rango de edad de 18 a 30 años lo cual representa el 64% del total, dejando en segundo lugar con un 25% a las personas entre 31 y 40 años, entre las más representativas.

Cuadro4. Género de las personas encuestadas.

Género	Frecuencia
Masculino	42
Femenino	47
Total	89

Fuente: El Autor

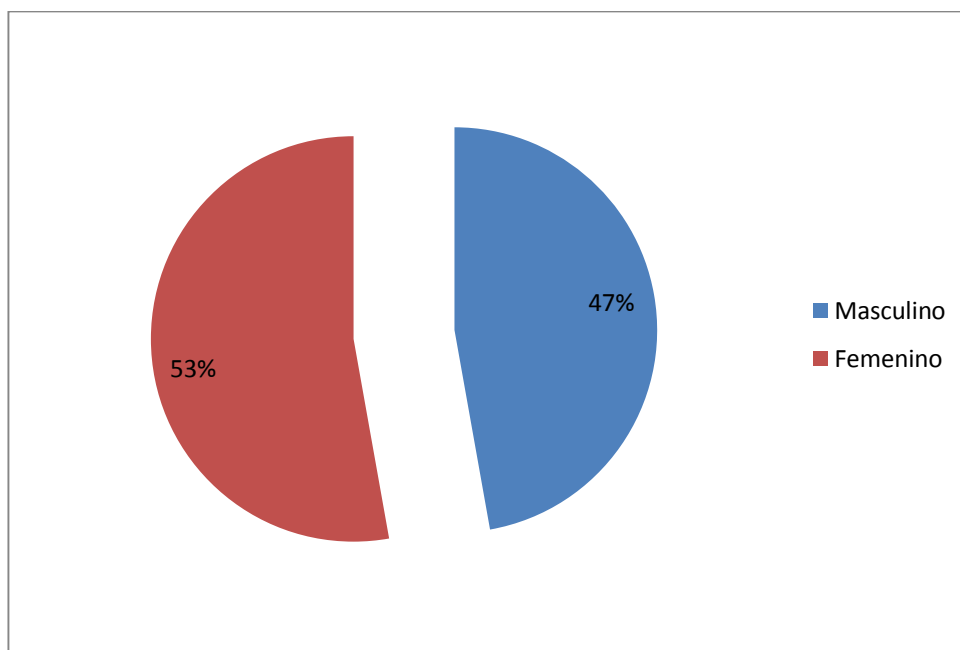


Figura 4. Género de los encuestados

Del cuadro 4 y la figura 4 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas pertenecen al género femenino con un 53% del total dejando al género masculino con un 47% del total.

Cuadro 5. Lugar de residencia de los encuestados

Lugar de residencia	Frecuencia
Cantón Quito	76
Otro cantón	12
Otro país	01
Total	89

Fuente: El Autor

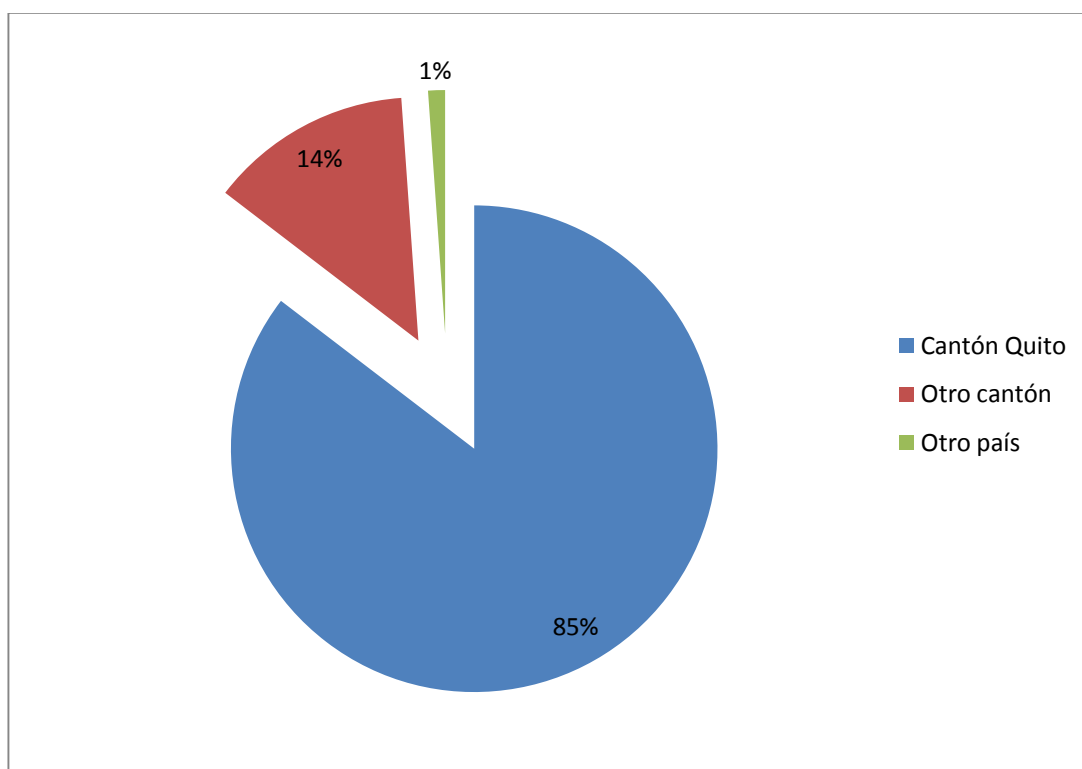


Figura 5. Lugar de residencia de los encuestados

Del cuadro 5 y la figura 5 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas residen en el cantón Quito con un 85% del total, mientras que el 14% son de otro cantón del país y el 1% de otro país.

Cuadro 6. Ingresos mensuales de los encuestados

Ingresos mensuales	Frecuencia
De \$300 a \$600	55
De \$601 a \$900	25
De \$901 en adelante	06
No selecciona	03
Total	89

Fuente: El Autor

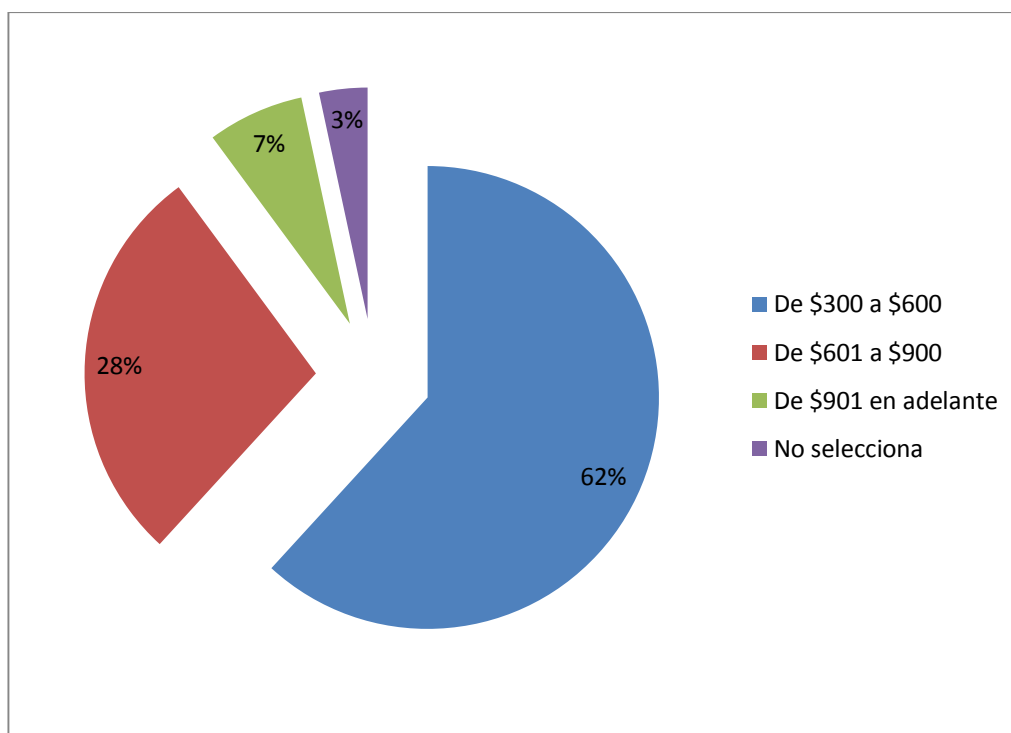


Figura 6. Ingresos mensuales de los encuestados

Del cuadro 6 y la figura 6 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas obtienen ingresos mensuales que van de \$300 a \$600 con un 62% del total, lo siguen con un 28% los ingresos entre \$601 y \$900, dejando con un 7% a los ingresos superiores a \$901 y un 3% que no selecciona ninguna opción.

Cuadro 7. Frecuencia de realización de turismo de los encuestados

Periodicidad	Frecuencia
Una vez al año	32
De 2 a 3 veces al año	51
Más de 3 veces al año	06
Total	89

Fuente: El Autor

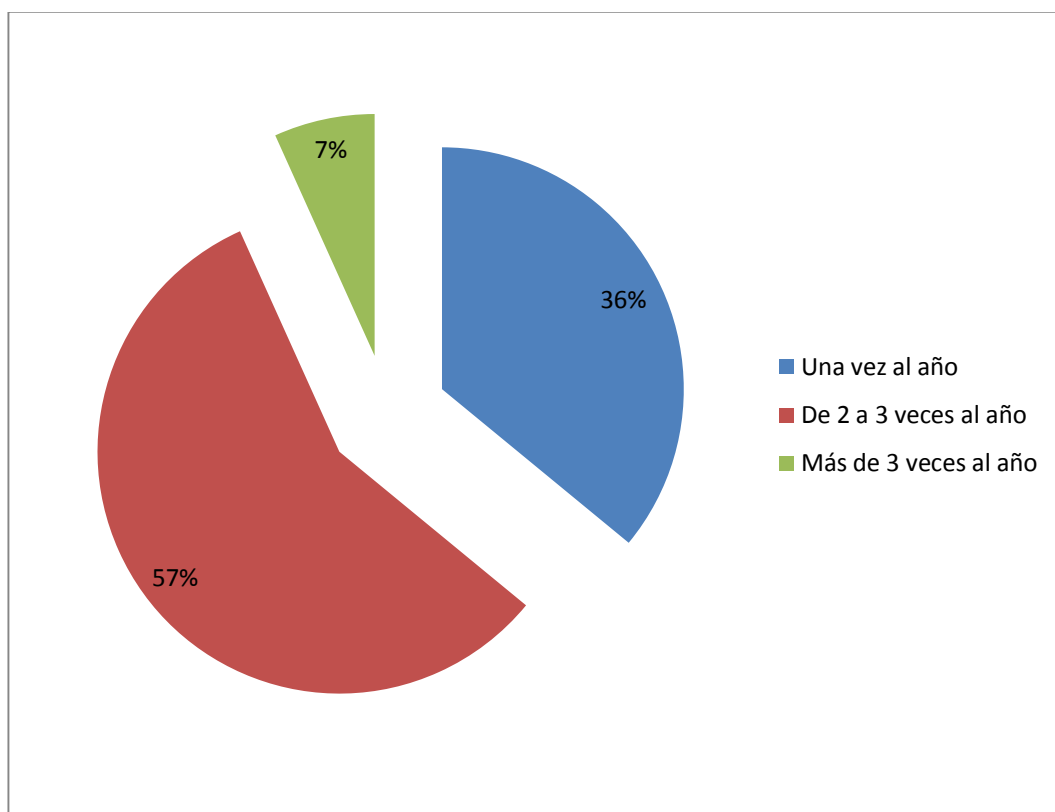


Figura 7. Frecuencia de realización de turismo de los encuestados

Del cuadro 7 y la figura 7 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas con un 57% del total realizan turismo entre 2 y 3 veces al año, mientras que el 36% lo hace una sola vez al año y el 7% más de 3 veces al año.

Cuadro 8. Aspecto determinante para hacer turismo

Aspecto	Frecuencia
Transporte	11
Alimentación	02
Precio	57
Alojamiento	19
Total	89

Fuente: El autor

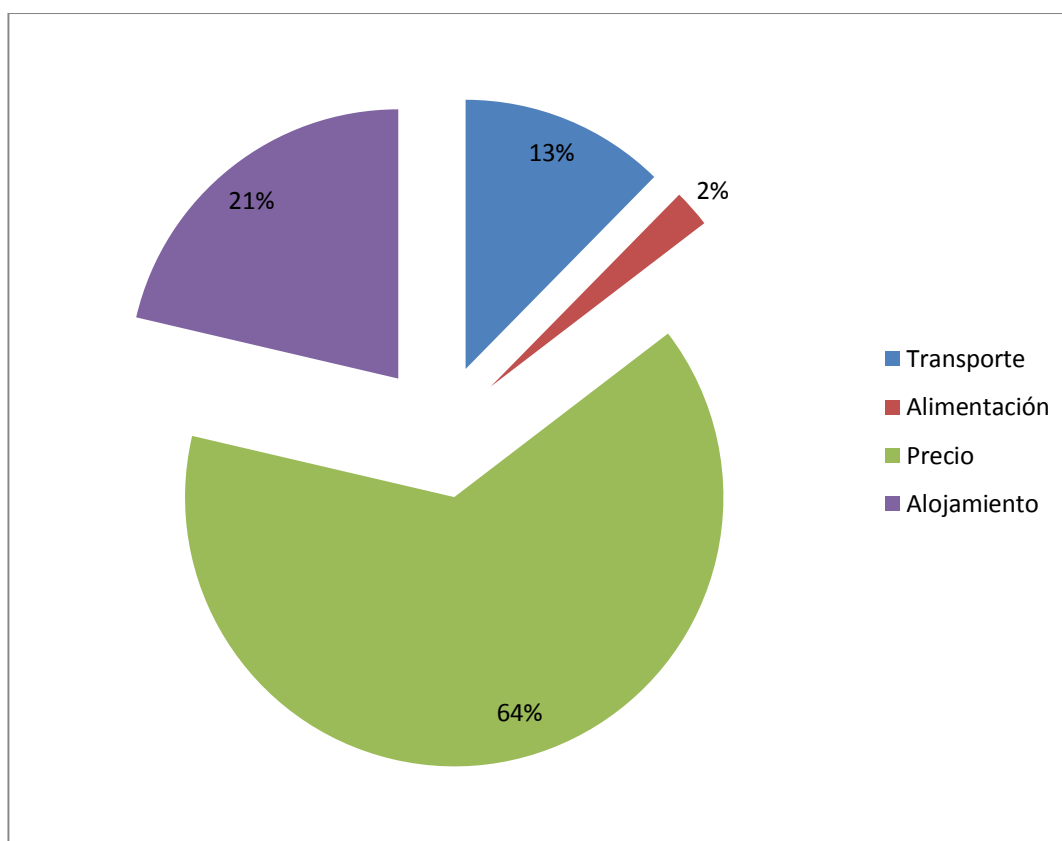


Figura 8. Aspecto determinante para hacer turismo.

Del cuadro 8 y la figura 8 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas seleccionan al precio como el aspecto más determinante para hacer o no turismo con un 64% del total, seguido con un 21% por el alojamiento.

Cuadro 9. Conceptos que relacionan con agroturismo los encuestados

Conceptos relacionados con agroturismo	Frecuencia
Actividades agrícolas	54
Actividades ganaderas	36
Cabalgatas y caminatas	22
Relajación y descanso	20
Alojamiento en una finca	43
Paisajes naturales	38
Gastronomía típica	10
Cultura y tradiciones	13
Total	89

Fuente: El autor

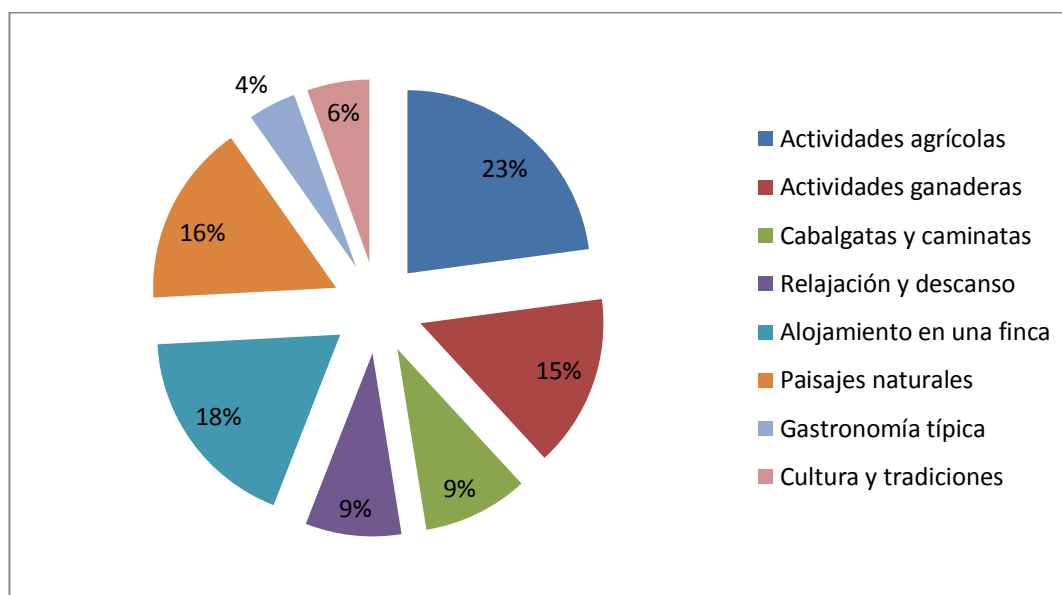


Figura 9. Conceptos que relacionan con agroturismo los encuestados

Del cuadro 9 y la figura 9 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas escogieron a las actividades agrícolas con un 23% del total, como el concepto que más relacionan con agroturismo, siguiéndole el alojamiento en una finca con un 18%, los paisajes naturales con un 16% y con un punto más abajo en un 15% se encuentran las actividades ganaderas.

Cuadro 10. Conocimiento de fincas con servicios de agroturismo

Conocimiento de fincas con agroturismo	Frecuencia
Si	22
No	67
Total	89

Fuente: El autor

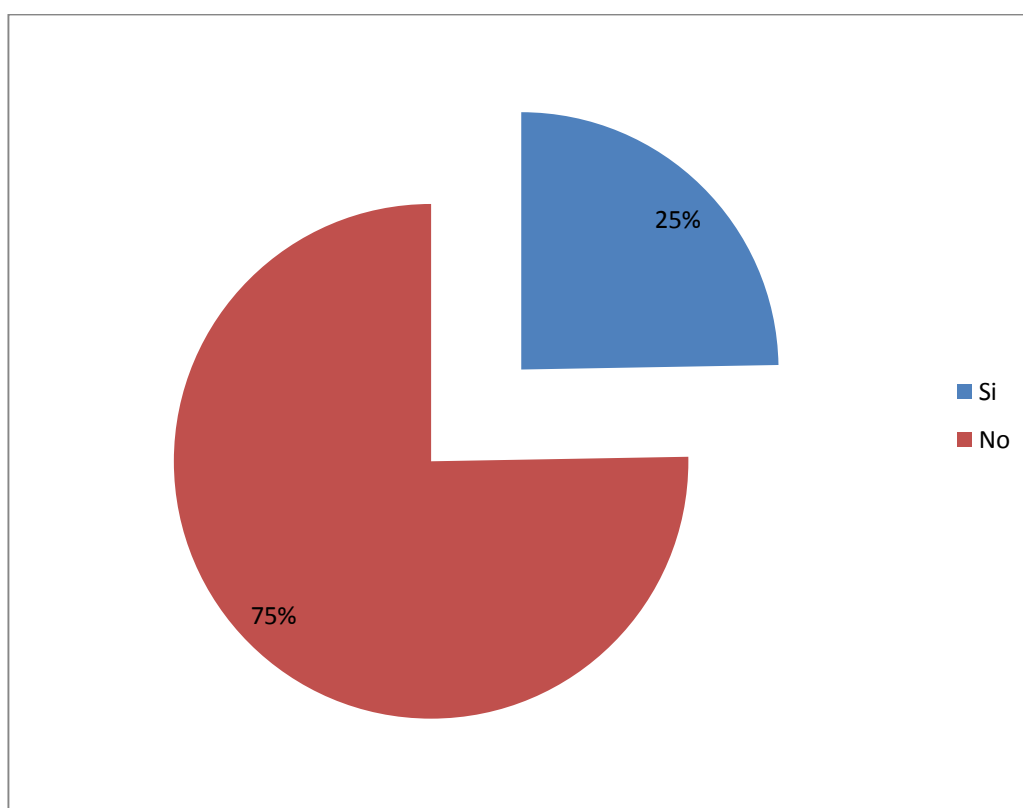


Figura 10. Conocimiento de fincas con servicios de agroturismo.

Del cuadro 10 y la figura 10 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas con un 75% del total desconocen de lugares en donde brinden actividades agroturísticas como servicios al público, mientras que el 25% de los encuestados respondió que conoce algún complejo o finca que realice estas actividades.

Cuadro 11. Encuestados que gustaría visitar un proyecto agroturístico

Gustarían visitar un proyecto agroturístico	Frecuencia
Si	76
No	13
Total	89

Fuente: El autor

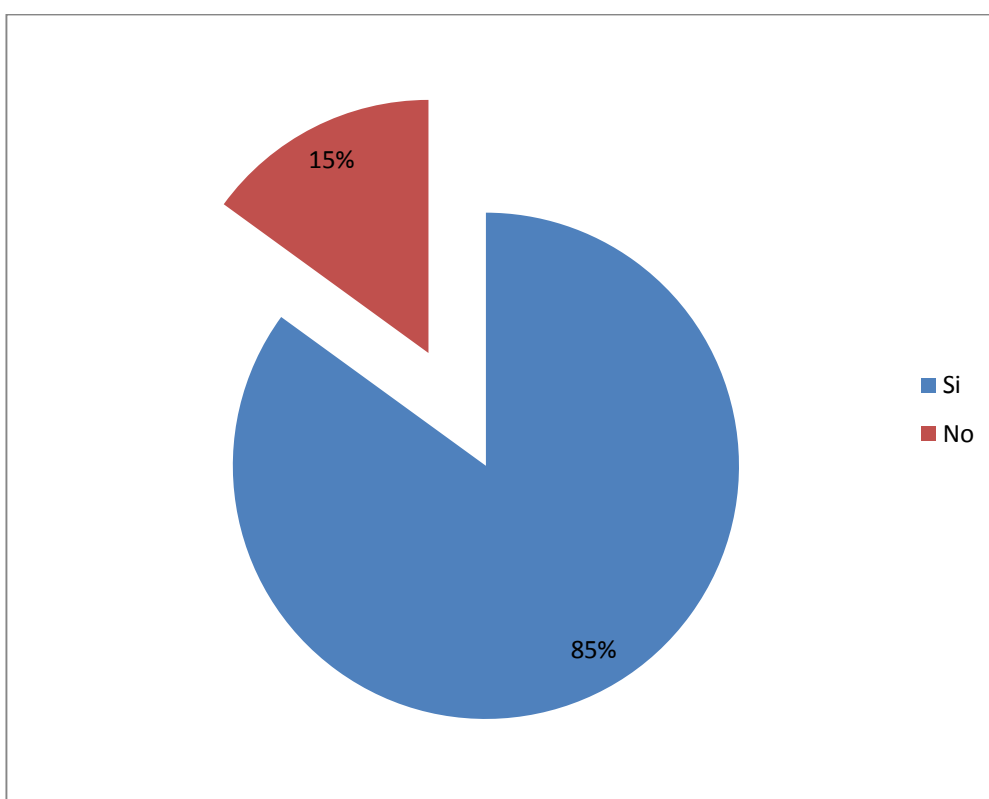


Figura 11. Encuestados que gustaría visitar un proyecto agroturístico

Del cuadro 11 y la figura 11 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas y que estarían dispuestas a visitar un proyecto agroturístico en la parroquia Calderón del cantón Quito respondieron afirmativamente en el 85% del total, mientras que el 15% dijo no estar dispuesto a hacerlo.

Cuadro 12. Precio a pagar por servicios agroturísticos

Precio	Frecuencia
De \$30 a \$50	57
De \$51 a \$75	28
De \$76 en adelante	04
Total	89

Fuente: El autor

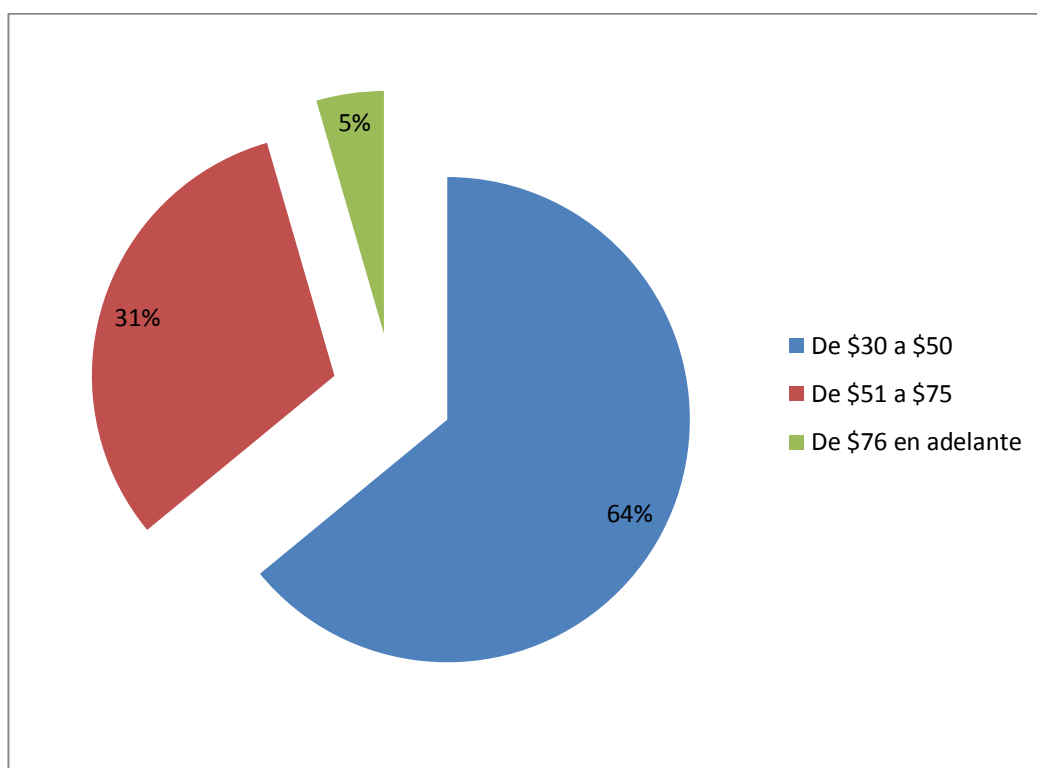


Figura 12. Precio a pagar por servicios agroturísticos.

Del cuadro 12 y la figura 12 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas con un 64% del total estarían dispuestas a pagar por un servicio agroturístico que contenga alimentación, recreación, estadía en una finca y actividades agropecuarias entre \$30 y \$50, mientras que el 31% respondió que pagarían entre \$51 y \$75, dejando apenas un 5% que cancelaría más de \$76.

Cuadro 13. Actividades para realizar en una finca agroturística.

Actividades	Frecuencia
Aprender sobre cultivos orgánicos y cosecha	51
Aprender sobre manejo de animales de granja	39
Intercambios culturales con la comunidad	25
Preparar alimentos cosechados el mismo instante	48
Alojamiento	13
Cabalgatas por los atractivos aledaños	26
Pesca deportiva	29
Recreación	24
Total	89

Fuente: El autor

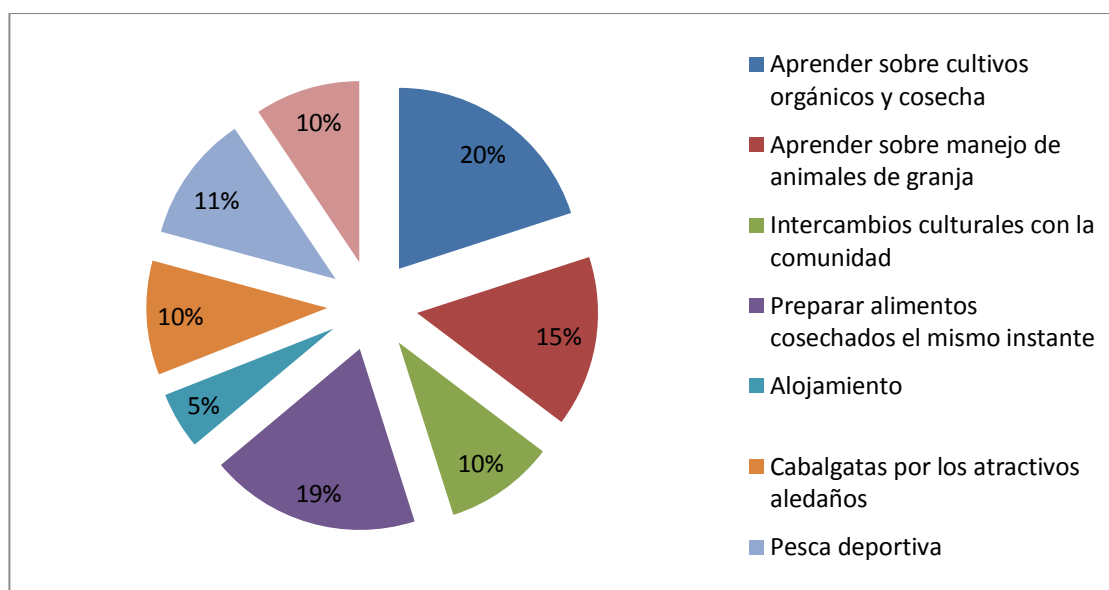


Figura 13. Actividades para realizar en una finca agroturística.

Del cuadro 13 y la figura 13 que anteceden se puede indicar que con un 20% del total a la mayoría de personas encuestadas les gustaría realizar en una finca actividades para aprender sobre cultivos orgánicos y cosecha, con un 19% el preparar alimentos cosechados el mismo instante y el 15% aprender sobre manejo de animales de granja.

Cuadro 14. Tiempo de permanencia en una finca agroturística

Tiempo de permanencia	Frecuencia
1 día	11
2 días	50
Más de 2 días	28
Total	89

Fuente: El autor

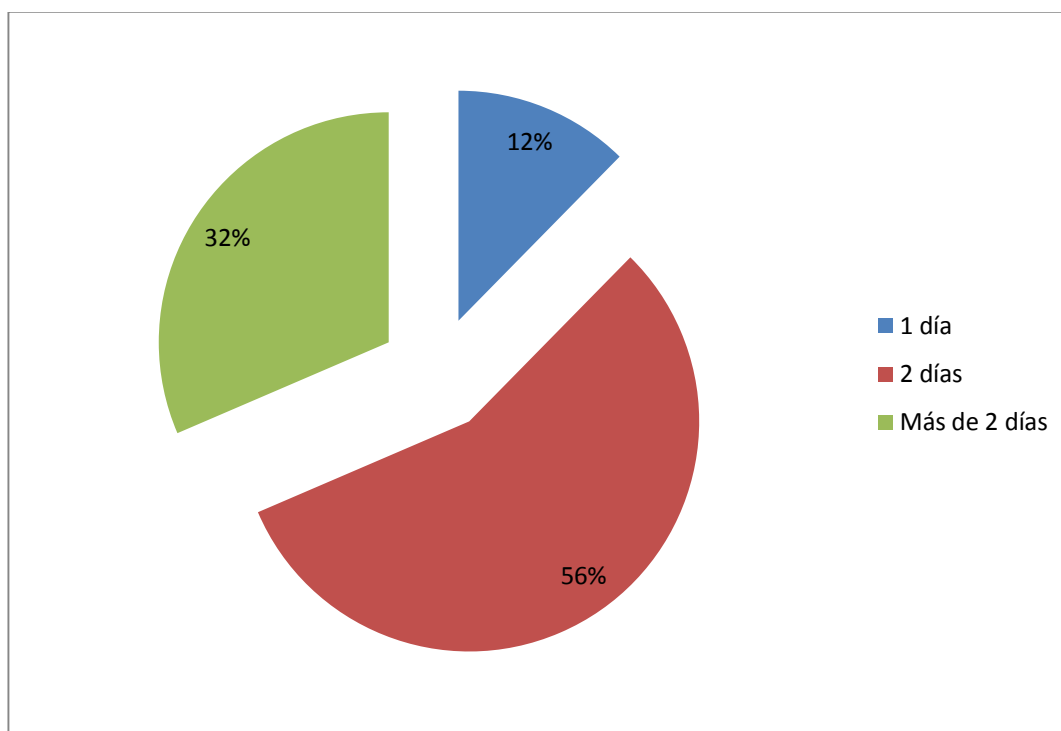


Figura 14. Tiempo de permanencia en una finca agroturística

Del cuadro 14 y la figura 14 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas están interesadas en realizar las actividades agroturísticas de su predilección en una finca por un período de tiempo de 2 días con un 56% del total, seguido con un 32% por las personas que les gustaría permanecer más de 2 días y con apenas 12% a las que les gustaría estar por solo 1 día.

Cuadro 15. Medios para recibir información sobre servicios.

Medios de información	Frecuencia
Correo electrónico	74
Prensa escrita	10
Hojas volantes	06
Radio	09
Redes sociales	66
Total	89

Fuente: El autor

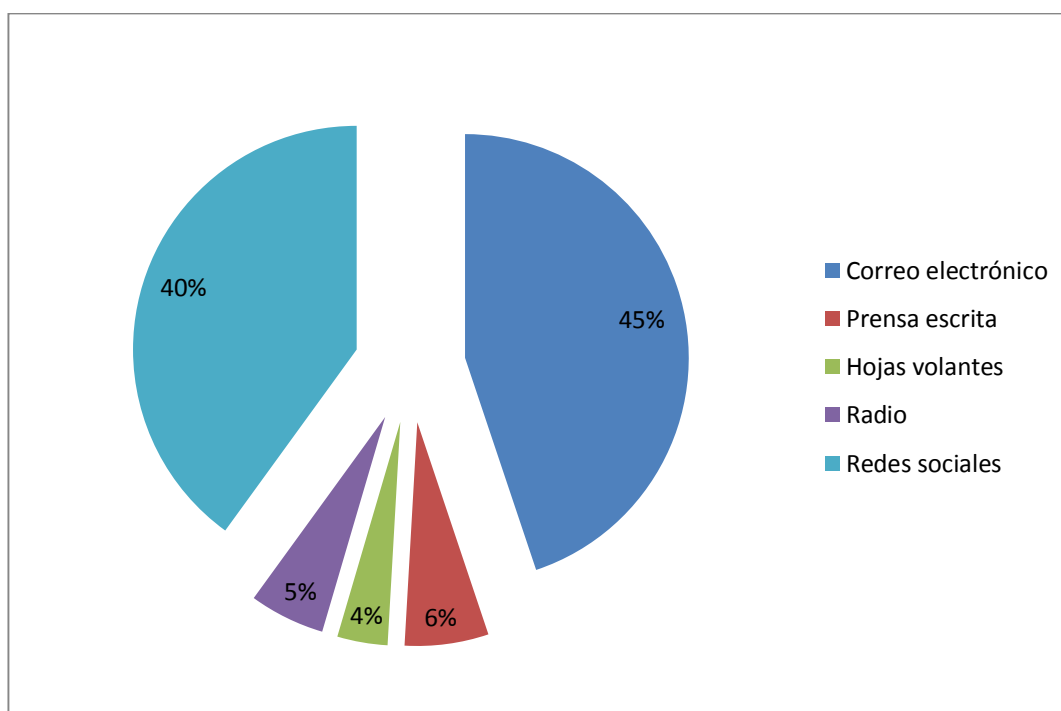


Figura 15. Medios para recibir información sobre servicios.

Del cuadro 15 y la figura 15 que anteceden se puede indicar que la mayoría de personas encuestadas prefieren recibir información sobre los servicios que brinda una finca agroturística mediante correo electrónico con un 45% del total y con un 40% mediante las redes sociales, entre las dos más significativas respuestas captadas.

6.1.1.2 Demanda actual o histórica

Cuadro 16. Turismo interno de residentes del cantón Quito hacia las Parroquias Rurales de Quito (PRQ).

Parroquia destino	Número de viajeros	Gasto total (USD)
Alangasí	23369	147.835
Amaguaña	13711	188.150
Calacalí	6036	140.878
Calderón	16112	161.501
Conocoto	76498	651.181
Cumbayá	44999	617.383
El Quinche	60265	726.038
Guangopolo	5667	21.021
Guayllabamba	92680	1.208.183
La Merced	64298	875.411
Lloa	9039	106.875
Nanegal	4145	138.161
Nanegalito	22205	260.256
Nayón	3841	33.381
Nono	5036	126.880
Pacto	3468	61.152
Pifo	1758	8.790
Pintag	11574	135.868
Pomasqui	5674	26.477
Puembo	13328	245.901
San Antonio	119657	1.570.682
San José de Minas	2006	20.060
Tababela	1474	9.826
Tumbaco	34085	236.424
Yaruquí	2089	6.263
TOTAL	643014	7.724.577

Fuente: EPMGDT, 2011.

Cuadro 17. Turismo interno de no residentes de Quito hacia las PRQ

Parroquia destino	Número de viajeros	Gasto total (USD)
Alangasí	2.191	64.779
Amaguaña	58	7.497
Atahualpa (Habaspamba)	3.749	509.902
Calacalí	828	4.969
Calderón (Carapungo)	6.957	218.035
Conocoto	1.365	143.940
Cumbayá	3.188	32.959
El Quinche	7.144	61.955
Guayllabamba	2.914	67.343
La Merced	1.080	32.888
Nanegalito	401	10.019
Pifo	907	9.075
Píntag	1.007	15.098
Pomasqui	820	29.438
Puéllaro	117	10.538
San Antonio	1.870	33.968
San José de Minas	1.823	15.564
Tumbaco	4.866	223.898
Yaruquí	656	23.160
TOTAL	41.941	1.515.024

Fuente: EPMGDT, 2011.

Cuadro 18. Tipo de alojamiento utilizado

Tipo de alojamiento utilizado en el lugar de destino	Número de viajeros	Gasto total (USD)
Excursionista	16.291	219.615
Turista	25.650	1.295.409
Total	41.941	1.515.024

Fuente: EPMGDT, 2011.

Según los datos del INEC del 2010, organizados en el SIIT: módulo parroquias rurales cantón Quito por la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico del cantón Quito (EPMGDT) en el año 2011, se tiene que los excursionistas que visitan las parroquias rurales del cantón Quito suman un total de 659.826 personas divididos entre los que provienen de otros cantones que son 16.812 y los residentes en el Distrito Metropolitano de Quito que son 643.014, los cuales dejan en total un gasto de \$ 9.096.559 pero no permanecen ninguna noche en los sectores visitados; mientras que los turistas que en este caso solo provienen de otros cantones corresponden a un número de 25.128, ellos se quedaron 28.897 noches con un gasto total de \$ 674.127

Cuadro 19. Turismo interno hacia la parroquia Calderón (año 2010)

Emisor	Número de visitantes	Gasto total (USD)
DMQ	16.112	161.501
Otros cantones	6.957	218.035
Total	23.069	379.536

Fuente: EPMGDT, 2011.

En lo que se refiere a la parroquia Calderón según el cuadro 19 encontramos que el turismo interno proveniente del DMQ es de 16.112 visitantes dejando un gasto de \$ 161.501 mientras que los visitantes que provienen de otros cantones son 6.957 personas que dejan un gasto de \$ 218.035, que en total suman un número de visitantes de 23.069 y un gasto total de \$ 379.536.

En la siguiente tabla se observa la demanda histórica de los visitantes a la parroquia Calderón hasta el año 2014.

Cuadro 20. Demanda actual o histórica

Años	Visitantes a la parroquia Calderón
2010 (INEC)	19609
2011	20001
2012	20401
2013	20809
2014	21225

Fuente: El Autor

Como podemos observar en cuadro 20, el incremento de visitantes en la parroquia Calderón, ha sido significativo puesto que desde el año 2010 hasta el 2014 aumentaron los visitantes en 1.616.

6.1.1.3 Proyección de la demanda futura

Cuadro 21. Proyección de la demanda futura

Años	Nro. de Años (x)	Visitantes parroquia Calderón (y)
2015	6	21621
2016	7	22025
2017	8	22429
2018	9	22833
2019	10	23237

Fuente: El Autor

El cuadro 21, nos indica que la demanda futura para el año 2015 es de 21.621 visitantes, estableciendo una demanda de 23.237 visitantes para el año 2019, con lo cual se determinó que los visitantes aumentarán en 1.616 durante este período.

De la misma manera se puede observar en la proyección de la demanda, como va creciendo el número de visitantes que van a la parroquia Calderón, mediante la fórmula $y=a+bx$, misma que se visualiza en la figura 16.

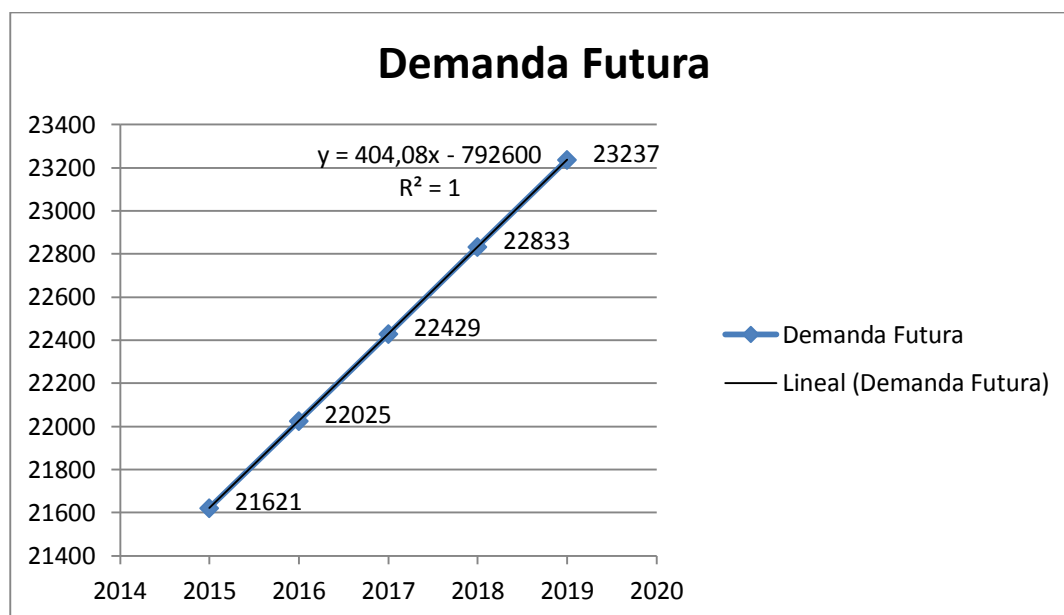


Figura 16. Proyección de la demanda futura.

Fuente: El autor

6.1.2 Análisis de la oferta

Cuadro 22. Población de la parroquia Calderón

Provincia	Cantón	Parroquia	Población	Superficie (km ²)	Densidad Poblacional
Pichincha	Quito	Calderón (Carapungo)	152.242	78,89	1.929,80

Fuente: El Autor

Como lo indica el cuadro 22 según los datos del último Censo 2010 de Población y Vivienda efectuado por el INEC encontramos que la parroquia Calderón tiene un total de 152.242 habitantes en una superficie total de 78,89 Km², dando una densidad poblacional de 1.923,80 hab/Km².

Cuadro 23. Población económicamente activa por rama de actividad

Rama de actividad	Casos	%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	1483	2,02
Explotación de minas y canteras	287	0,39
Industrias manufactureras	12702	17,29
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	188	0,26
Distribución de agua, alcantarillado y gestión de desechos	503	0,68
Construcción	4828	6,57
Comercio al por mayor y menor	14616	19,89
Transporte y almacenamiento	5037	6,85
Actividades de alojamiento y servicio de comidas	3406	4,64
Información y comunicación	1522	2,07
Actividades financieras y de seguros	1085	1,48
Actividades inmobiliarias	327	0,45
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2550	3,47
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	3571	4,86
Administración pública y defensa	2796	3,81
Enseñanza	3208	4,37
Actividades de la atención de la salud humana	2043	2,78
Artes, entretenimiento y recreación	610	0,83
Otras actividades de servicios	1778	2,42
Actividades de los hogares como empleadores	4021	5,47
Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	38	0,05
No declarado	4174	5,68
Trabajador nuevo	2707	3,68
TOTAL	73480	100,00

Fuente: Censo de Población y Vivienda (2010). INEC.

Como lo indica el cuadro 23 las ramas en las que se divide la actividad económica de la parroquia Calderón están predominadas principalmente por el comercio al por mayor y menor en un 19,89%, seguido por las industrias manufactureras en un 17,29%, por lo que la parroquia se caracteriza por ser el polo de desarrollo industrial en la entrada norte de Quito, que abarca a la grande, pequeña y mediana industria. Las ramas de nuestro principal interés como lo son las de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca apenas tienen un 2,02% del total, mientras que las actividades de alojamiento y servicio de comidas ocupan el 4,64%.

Cuadro 24. Atractivos turísticos de la parroquia Calderón

Atractivo turístico	Ubicación	Tipo de turismo	Tipo de administración
Mirador San Miguel del Común	Barrio San Miguel de Común KM 1	Cultural	Comunitario
Mirador Santa Rosa de San Juan	Barrio San Juan De Calderón	Cultural	Comunitario
Las Palmeras de Carapungo	Barrio La Morenita	Recreativo	Privado
Complejo turístico Barrio Esperanza	San José de Moran	Recreativo	Privado
Centro Artesanal	Calle Carapungo	Cultural	Privado
Cementerio de Calderón	Calle Carapungo	Cultural	Comunitario
Complejo turístico El Paraíso	Llano Grande	Recreativo	Privado
Complejo turístico Sindicato de Choferes de Pichincha	Vía a Marianas	Recreativo	Privado
Hospedaje Comunitario en Llano Grande	Comuna Llano Grande	Recreativo	Privado
Mirador de la Capilla	Barrio La Capilla	Cultural	Comunitario
Vertiente de Umayacu	Comuna de Oyacoto	Cultural	Comunitario
Bosque encantado de Tinallo	Barrio la Loma	Ecológico	Comunitario
Iglesia de Calderón	Centro Parroquial	Religioso Cultural	Comunitario
Iglesia de San Juan de Calderón	San Juan de Calderón	Religioso Cultural	Comunitario
Iglesia de Bellavista	Bella vista	Religioso Cultural	Comunitario
Iglesia de San Miguel del Común	Comuna San Miguel del Común	Religioso Cultural	Comunitario
Iglesia de San José de Morán	San José de Moran	Religioso Cultural	Comunitario
Iglesia en la Capilla	Comuna la Capilla (Calle José Miquel Guarderas)	Religioso Cultural	Comunitario
Iglesia en Santa Anita de Oyacoto	Comuna Oyacoto	Religioso Cultural	Comunitario

Fuente: Taller de diagnóstico Inspecciones (2010). ETP-GADPP.

Cuadro 25. Servicios turísticos de la parroquia Calderón

Actividad / Servicio	Clase / Tipo	Capacidad	Nº de empleados
Complejo Turístico El Paraíso	Turísticos	50	3
Complejo Turístico Sindicato de Choferes de Pichincha	Turísticos	50	3
Complejo Turístico Barrio Esperanza	Turísticos	60	3
Hospedaje Comunitario en la Comuna Llano Grande	Hoteles, hosterías y moteles	50	3
Hostal de Calderón	Hoteles, hosterías y moteles	50	3
Hostal Residencial Cartagena	Hoteles, hosterías y moteles	50	3
Hostal Kalavip	Hoteles, hosterías y moteles	60	4
Quinta San Rafael	Hoteles, hosterías y moteles	60	4
TOTAL		430	26

Fuente: Taller de diagnóstico Inspecciones (2010). ETP-GADPP.

Si bien de acuerdo con los datos reflejados en el cuadro 24 y 25, obtenidos del GAD Pichincha y por observación directa en el sector se determina que a lo largo de la parroquia Calderón existen diversos tipos de atractivos turísticos de índole recreativos, religiosos, culturales y también hoteles que brindan hospedaje, no existe proyecto alguno que brinde entre sus servicios actividades agroturísticas ni tampoco fincas constituidas que podrían brindar a futuro dichos servicios por lo cual no tenemos competencia directa para nuestro proyecto y por tanto no existe oferta de servicios agroturísticos.

6.1.3 Demanda insatisfecha

Cuadro 26. Proyección de la demanda insatisfecha.

Años	Nro. de Años (x)	Visitantes parroquia Calderón (y)
2015	1	21621
2016	2	22025
2017	3	22429
2018	4	22833
2019	5	23237

Fuente: El Autor

De acuerdo al cuadro 26, se puede determinar una demanda insatisfecha de 21.621 visitantes a la parroquia Calderón para el año 2015, incrementándose a 23.237 visitantes a la parroquia Calderón para el año 2019 según la proyección realizada.

6.1.4 Plan de comercialización

6.1.4.1 Producto / Servicio

El principal objetivo de la finca agroturística es brindar un servicio de calidad que implante un paradigma en cuanto a servicios agroturísticos en el sector.

Los principales servicios que brindará la finca agroturística basados en los resultados de las preferencias en las encuestas son:

- **Alojamiento en cabaña**

El servicio de alojamiento estará disponible el día y hora que el turista lo requiera. Este servicio consta de hospedaje en cabañas tipo, con capacidad

para 4 personas distribuidas en 2 literas desmontables con camas de 1 plaza, que se pueden convertir en camas matrimoniales de 2 plazas de ser el caso o mantenerse como literas según lo que el cliente lo requiera, además la cabaña cuenta con 1 baño y ducha.

- **Alimentación**

El restaurante de la finca contará con una variada cantidad de platillos preparados con alimentos que el turista tiene la oportunidad de cosechar y escoger el mismo instante de su estancia.

- **Áreas de aprendizaje agropecuario**

Las áreas de aprendizaje en donde el turista tendrá la oportunidad de instruirse en 2 campos que son:

- **Área agrícola**

Área en la cual los turistas experimentarán sobre el manejo de cultivos orgánicos y su cosecha.

- **Área pecuaria**

Área en la cual los turistas experimentarán sobre el manejo de animales de granja (aves, porcinos, cuyes, conejos, bovinos y avestruces).

- **Áreas de recreación**

Las actividades recreativas que se podrán realizar en un área determinada para ello en la finca son:

- Fútbol
- Vóley
- Sendero para caminatas
- Área de juegos para niños
- Billar
- Ping Pong
- Televisión por cable
- Internet

- **Cabalgatas y caminatas**

Los turistas podrán realizar caminatas y tendrán a su disposición caballos y burros para efectuar cabalgatas, todas ellas guiadas por senderos que cubren gran cantidad de la extensión de la finca durante la cual se relatará sobre la historia del sector, cultura y tradiciones de su gente.

6.1.4.2 Precio

Es uno de los aspectos más importantes puesto que de ello depende la rentabilidad, el precio que se manejará para el servicio de alojamiento de la finca “Rancho Trojapamba” estará fijado tomando como base los resultados de la encuesta realizada sobre este aspecto y específicamente función de los costos con un margen de utilidad.

6.1.4.3 Plaza

Debido a que la finca “Rancho Trojapamba” ofrece un servicio, el mismo que está dirigido a turistas la forma más conveniente para llegar al mercado objetivo, es utilizando los siguientes canales de distribución directos:

Página web propia, correo electrónico, redes sociales y páginas web especializadas en viajes, lo cual permitirá la reducción de costos, interacción directa y fidelización del cliente.

6.1.4.4 Promoción

La promoción del servicio se realizará a través de una campaña publicitaria que acerque al mercado la imagen que se quiere dar a conocer como: ubicación, tipos de servicios y en especial el carácter agroturístico de la finca. Actualmente el internet es el medio de comunicación más utilizado, económico y rápido. Por tanto se aprovechará esta herramienta como el principal medio para publicitar los servicios de la finca a través de las siguientes estrategias:

- **Redes sociales**

Se creará páginas en redes sociales (Facebook, Twitter, Instagram, Pinterest) que principalmente contendrán imágenes de calidad de los servicios que brinda la finca y datos para contacto.

- **Página web**

Se creará una página web, la misma que estará diseñada de tal manera que nos permita mostrar las cualidades de nuestro servicio, realizar reservaciones, contestar inquietudes de nuestros clientes potenciales y fidelizarlos a través de la recepción de sus correos electrónicos.

- **Correo electrónico**

Con los correos electrónicos recolectados a través de las redes sociales y página web se creará una base de correos para utilizarlos en el envío masivo de paquetes y promociones agroturísticas de la finca.

6.2 ESTUDIO ADMINISTRATIVO Y LEGAL

6.2.1 Estructura organizacional

6.2.1.1 Nombre de la empresa

Finca Agroturística “Rancho Trojapamba”

6.2.1.2 Isologotipo



Figura 17. Isologotipo de la finca.

Fuente: El autor.

6.2.1.3 Slogan

“El campo y la comodidad en un solo lugar”

6.2.1.4 Misión

Somos una finca integral que brinda servicios de hospedaje, alimentación y recreación, teniendo como base el agroturismo para satisfacer las necesidades del turista y generar desarrollo en la comunidad de la parroquia Calderón con alta responsabilidad social, ambiental y agropecuaria.

6.2.1.5 Visión

Para el 2019, ser una empresa arquetipo en el manejo de servicios agroturísticos de calidad, que sean generadores de alternativas rentables para los integrantes del sector agropecuario en el Ecuador y satisfagan al turista nacional y extranjero con responsabilidad social, ambiental y agropecuaria.

6.2.1.6 Valores

- Honestidad
- Integridad
- Respeto
- Solidaridad
- Responsabilidad
- Lealtad

6.2.1.7 Objetivos de la empresa

- **Objetivo general**

Ofrecer un servicio agroturístico de calidad garantizando el bienestar del turista e incentivando su deseo de conexión con el campo agropecuario, mediante actividades lúdicas, en un entorno adecuado y seguro.

- **Objetivos específicos**

- Mantener una organización interna veraz y ordenada que permita cumplir y optimizar los procesos.
- Manejar directamente el contacto con los turistas aprovechando las vías de comunicación a través del internet.

- Crear una cultura corporativa con el personal de la empresa para mantener altos estándares de calidad.
- Fomentar la aplicación de normas ecológicas para conservar el medio ambiente con el personal de la finca y los turistas de tránsito.
- Capacitar frecuentemente al personal para fortalecer su conocimiento intelectual y sus relaciones interpersonales.
- Incentivar al personal por el logro de resultados con el pago de comisiones por los resultados alcanzados.
- Desarrollar guías de procesos para el personal del “Rancho Trojapamba”, así como también para los turistas de modo que puedan cumplir con determinadas actividades con seguridad.

6.2.1.8 Organigrama

La estructura organizacional de la Finca Agroturística “Rancho Trojapamba” es:

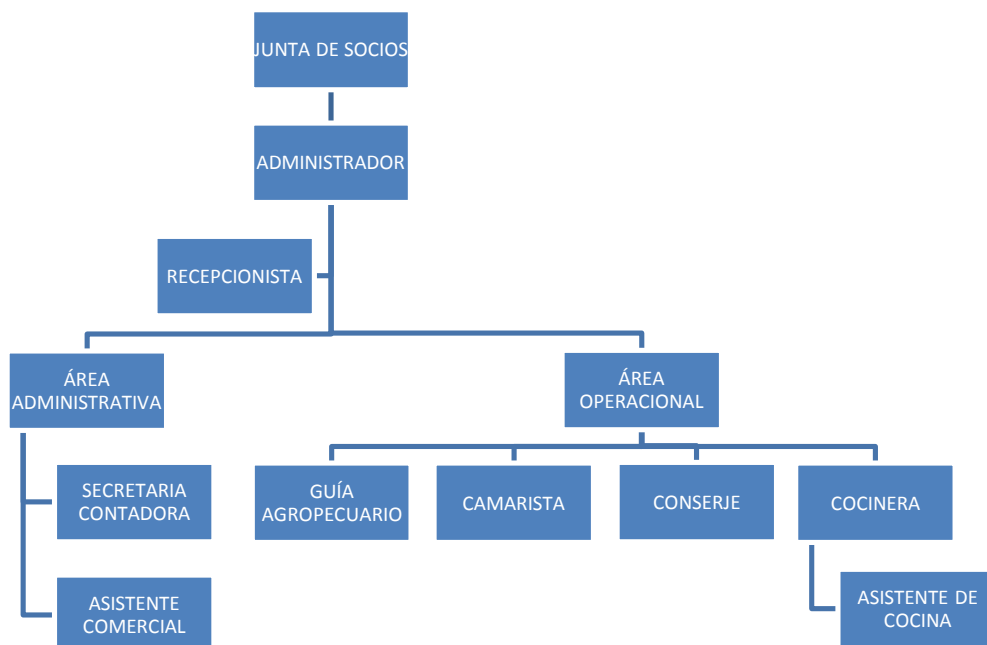


Figura 18. Estructura organizacional de la finca.

Fuente: El autor.

6.2.1.9 Estructura funcional

- **Junta de socios**

- Designar y remover administradores y gerentes.
- Aprobar las cuentas y los balances que presenten los administradores y gerentes.
- Resolver acerca de la forma de reparto de utilidades.
- Consentir en la admisión de nuevos socios.
- Decidir acerca del aumento o disminución del capital.
- Resolver acerca de la disolución anticipada de la compañía.

- **Administrador**

- Definir metas, establecer estrategias y desarrollar planes para coordinar las actividades del servicio agroturístico de la finca.
- Determinar las actividades que deben realizarse en cada departamento, quién debe realizarlas y el correcto cumplimiento de los manuales de procesos.
- Precisar las técnicas de motivación para los empleados, utilizando los canales de comunicación más efectivos.
- Escuchar sugerencias del personal y resolver conflictos suscitados en el campo de trabajo.
- Dar seguimiento a las actividades de cada departamento para asegurarse de que se están cumpliendo como planearon y corregir cualquier desviación significativa.

- **Recepcionista**

- Sostener una comunicación con el turista.
- Registrar y controlar los ingresos y salidas de los turistas.

- Encargarse del manejo de caja y facturación.
- Favorecer las relaciones interdepartamentales.
- Realizar tareas de control del servicio brindado.
- Elaboración y verificación de reportes.

- **Secretaria / Contadora**

- Administrar las comunicaciones telefónicas entrantes y salientes.
- Mantener al día los archivos generales de la empresa.
- Organizar la mensajería diariamente.
- Llevar la contabilidad de la empresa.
- Registrar los inventarios de cada departamento.
- Realizar los pagos de servicios básicos correspondientes al servicio agroturístico de la finca.
- Elaborar el rol de pagos y descuentos de los empleados.
- Entregar al Administrador los estados financieros para que estos sean analizados a futuro por la junta de socios.

- **Asistente comercial**

- Mantener contacto directo con el turista.
- Promocionar los paquetes agroturísticos de la finca por los diferentes canales de distribución.
- Convencer al turista para que adquiriera el servicio agroturístico.
- Concretar reservaciones internas y externas.
- Actualizar página web, redes sociales y enviar correos electrónicos oportunamente.
- Recibir quejas y cancelar reservaciones de los turistas.
- Elaborar cronogramas de trabajo diarios para cada área de acuerdo a la afluencia de turistas y comunicárselos a los respectivos encargados.

- **Conserje**

- Vigilar los accesos de la finca controlando el tránsito de personas, bienes y actividades.
- Gestionar el porte y la distribución de los equipajes.
- Custodiar y entregar las llaves de acceso a las cabañas.
- Atender los encargos de los turistas durante su permanencia en la finca.
- Recibir las impresiones, sugerencias y reclamos de los turistas y transmitirlos a los responsables de cada área con el fin de mejorar la calidad en el servicio.
- Brindar seguridad en el área de camping.
- Mantener el orden y colaborar con la limpieza de todas las áreas del servicio agroturístico de la finca.

- **Guía agropecuario**

- Manejar integralmente el área agrícola y pecuaria del servicio agroturístico de la finca.
- Realizar itinerarios de acuerdo al esquema planteado por la empresa.
- Guiar a los turistas durante el desarrollo de las actividades agroturísticas correspondientes a su área.
- Controlar el cuidado y mantenimiento de las herramientas que se utilizan en la siembra y cosecha de productos.
- Dar a conocer la preparación de productos como quesos, embutidos, mantequilla, manteca, etc.
- Recoger el estiércol que producen los animales y llevarlo al área de elaboración de abono orgánico.
- Ser soporte de ayuda para las caminatas y cabalgatas.
- Mantener una buena comunicación con los turistas para solucionar cualquier tipo de inquietud de forma clara y precisa.

- Colaborar en la elección de los productos a servirse en la comida por parte de los turistas.
- Elaborar un inventario de las compras y utensilios a requerirse dentro del área agropecuaria.

- **Camarista**

- Limpiar y ordenar integralmente las cabañas.
- Limpiar los baños de las cabañas y del área de camping.
- Recoger y sacar la basura de las cabañas.
- Lavar las sábanas, toallas y cortinas de las cabañas.
- Manejar las copias de llaves de todas las cabañas.
- Dirigir a los huéspedes a las cabañas asignadas.
- Lavar prendas de vestir si el turista solicita el servicio.

- **Cocinera**

- Preparar comida típica del sector en el cual se ubica la finca.
- Coordinar con el asistente de cocina.
- Limpiar el área de cocina.
- Preparar comida de acuerdo a la elección de productos agrícolas y pecuarios que tenga el turista.
- Elaborar un inventario de las compras y utensilios a requerirse dentro del área de cocina.

- **Asistente de cocina**

- Coordinar con la cocinera para la elaboración de comida.
- Limpiar el área de restaurante.
- Hacer mandados propuestos por la cocinera.
- Ser responsable al momento de atender un pedido.

- Tener una buena comunicación con el cliente.
- Ordenar la mantelería y ornato en las mesas.
- Proporcionar el menú a los turistas.
- Cumplir a cabalidad los pedidos que desean los turistas.
- Recoger los platos sucios y llevarlos a la cocina.
- Lavar la vajilla al final de cada período de comidas.

6.2.1.10 Constitución jurídica

El proyecto se constituirá bajo la imagen de Compañía de Responsabilidad Limitada, con un número mínimo de dos socios y un máximo de quince, sus actividades principales son las de tipo mercantil.

Para la normal operación de la empresa es conveniente denominarla con la siguiente razón social: Finca Agroturística “Rancho Trojapamba” Cía. Ltda. que se conformará mediante escritura pública, previo mandato de la Superintendencia de Compañías y según lo que dispone la Ley de Compañías.

Para lo cual contamos con las especificaciones presentadas en el siguiente cuadro.

Cuadro 27. Especificaciones de constitución

Nombre	Finca Agroturística “Rancho Trojapamba” Cía. Ltda.
Objeto social	Dedicada a la prestación de servicios turísticos.
Número de socios	Estará conformada por 2 socios, su responsabilidad estará limitada por el monto de sus aportaciones y por cada participación tendrá derecho a un voto, de los cuales se designará un administrador.
Capital mínimo	De acuerdo a la Ley de Compañías, el capital mínimo para conformar una compañía de responsabilidad limitada es de \$400 dólares.
Responsable legal	Administrador de la finca.
Domicilio de la compañía	Al final de la Calle Atahualpa, Sector Trojapamba, a 3,8 Km. del cementerio de Bellavista, parroquia Calderón, cantón Quito.

Fuente: El autor.

6.2.1.11 Trámites de constitución

- Reservar un nombre en la Superintendencia de Compañías.
- Elaborar los estatutos con un abogado.
- Abrir una cuenta de integración de capital en un banco.
- Elevar a escritura pública en una notaría.
- Aprobar el estatuto en la Superintendencia de Compañías
- Publicar en un diario de circulación nacional.
- Obtener los permisos municipales.
- Inscribir la compañía en el Registro Mercantil.
- Realizar la Junta General de Socios para nombrar a los representantes de la empresa.
- Inscribir el nombramiento del representante en el Registro Mercantil.
- Obtener el Registro Único de Contribuyentes (RUC) en el Servicio de Rentas Internas (SRI).
- Obtener la carta para el banco donde está abierta la cuenta de integración de capital para disponer del valor depositado.

La compañía estará dedicada a la prestación de servicios turísticos y alojamiento por lo cual es necesario sacar el Certificado de Registro Turístico que es la inscripción del prestador de servicios turísticos previo a la obtención de la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) al inicio de sus actividades, y que se lo debe hacer por una sola vez en las oficinas de Quito Turismo.

En este registro se establece la clasificación y categoría del establecimiento y se nos asignará un número de identificación.

Los requisitos necesarios para la emisión del Certificado de Registro Turístico son:

- Copia certificada de la escritura de la constitución de la compañía, aumento de capital o reforma de estatuto;
- Copia del nombramiento del representante legal debidamente inscrito en el Registro Mercantil;
- Copia del trámite del ingreso para la obtención de la Licencia Única de Actividades Económicas (LUAE) del año en curso (trámite otorgado por el Municipio de Quito a través de la Administración Zonal correspondiente a la jurisdicción del establecimiento turístico);
- Copia a color de cédula de identidad y papeleta de votación, pasaporte (extranjeros) del representante legal;
- Copia a color del Registro Único de Contribuyentes (RUC) actualizado;
- Copia del resultado de búsqueda fonética emitido por el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI);
- Inventario valorado de maquinaria, muebles, enseres y equipos del establecimiento turístico a registrarse debidamente firmado por el representante legal (original y copia);
- Original y dos copias del formulario de declaración de activos fijos para la cancelación del UNO POR MIL.

Una vez ingresada la documentación, se realiza el proceso de verificación del establecimiento, a través de los técnicos de calidad de Quito Turismo, los cuales informarán los valores a cancelar en las cuentas bancarias correspondientes.

Una vez obtenidos los requisitos antes descritos, nuestra finca podrá dar inicio a sus actividades.

6.2.1.12 Gastos de constitución

Cuadro 28. Gastos de constitución.

GASTOS DE CONSTITUCIÓN	
Registro Mercantil	\$ 75,60
Certificado Registro Turístico	\$ 190,00
Patente Municipal	\$ 10,00
Publicación Periódico	\$ 25,00
Honorarios - Abogado	\$ 80,00
Gastos Notariales	\$ 30,00
TOTAL	\$ 410,60

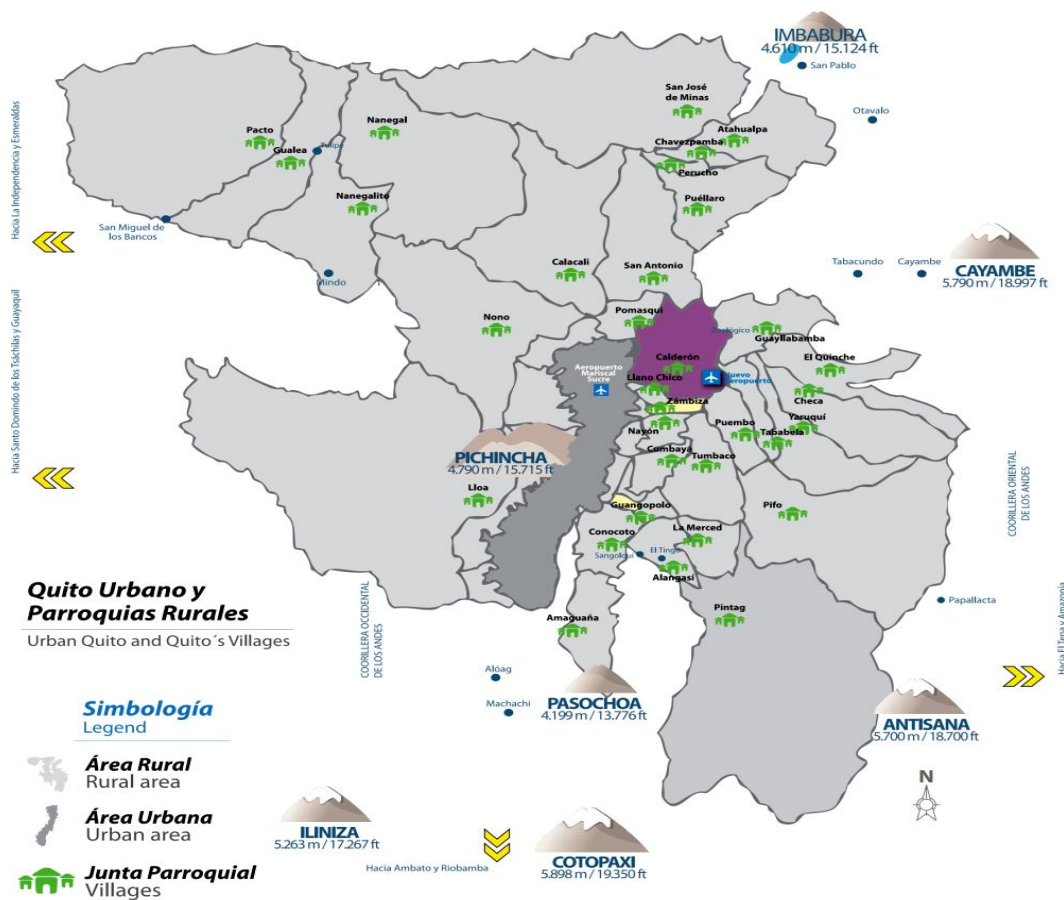
Fuente: El autor.

6.3 ESTUDIO TÉCNICO

6.3.1 Localización geográfica del proyecto

6.3.1.1 Macro-localización

La división político – administrativa del cantón Quito en donde se puede apreciar claramente las 33 parroquias rurales (PRQ): Alangasí; Amaguaña, Atahualpa, Calacalí ,Calderón, Chavezpamba, Checa, Conocoto, Cumbayá ,El Quinche, Gualea, Guangopolo, Guayllabamba, La Merced, Llano Chico, Lloa, Nanegal, Nanegalito, Nayón ,Nono, Pacto, Perucho, Pifo, Pintag, Pomasqui, Puéllaro, Puembo, San Antonio ,San José de Minas, Tababela, Tumbaco, Yaruquí y Zámbiza. Las PRQ tienen una población de 620.045 habitantes y representan el 27,7% de la población total del DMQ. Nuestro proyecto estará localizado en el extremo noreste del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia rural Calderón que es la de mayor población tiene entre las PRQ con 152.242 habitantes.



Mapa 2. Quito urbano y parroquias rurales.
Fuente: Administración Zonal Calderón.

6.3.1.2 Micro-localización

El Rancho Trojapamba se encuentra localizado en el sector Trojapamba, a 3,8 Km. del cementerio del barrio Bellavista al final de la calle Atahualpa, parroquia Calderón, cantón Quito, posee una área total aproximada de 15 hectáreas, se encuentra entre las siguientes coordenadas: latitud 0° 2'46.64"S y longitud 78°24'14.81"O, se encuentra a una altitud de 2.551 m.s.n.m., la temperatura oscila entre 12 y 18 °C, tiene un tipo de suelo arenoso y se encuentra localizado en una zona de vida Monte Espinoso Premontano.



Mapa 3. Vista satelital de la finca Rancho Trojapamba.
Fuente: Google earth.

6.3.2 Tamaño del proyecto

Cuadro 29. Proyección del tamaño del proyecto

Años	Anual	30% de Capacidad	Mensual	Diario
2015	21621	6486	541	18
2016	22025	6608	551	18
2017	22429	6729	561	19
2018	22833	6850	571	19
2019	23237	6971	581	19

Fuente: El Autor

Por lo tanto, el tamaño de nuestro proyecto tendrá la capacidad del 30% de la demanda insatisfecha, al tomar el valor al quinto año, se considerará una capacidad de atención de 19 clientes por día, es decir 6.971 visitantes por año como máximo.

6.3.2.1 Capacidad instalada

Los requerimientos de activos para establecer la inversión que se requiere para poner en marcha la Finca Agroturística “Rancho Trojapamba” se lo realiza de acuerdo al tamaño del proyecto basado en la demanda insatisfecha que se debe atender diariamente, por lo tanto la capacidad instalada del proyecto será:

Cuadro 30. Capacidad de cabañas instalada en la finca

Nº Cabañas	Pax. por cabaña	Total pax.
5	4	20

Fuente: El Autor

La capacidad instalada para el proyecto será de 20 plazas diarias desde un inicio, por tanto lograremos cubrir con el tamaño del proyecto planteado desde el primer año de funcionamiento.

6.3.3 Ingeniería del proyecto

6.3.3.1 Proceso del servicio

Para la oferta de nuestro servicio en la finca agroturística hemos tomado en cuenta un diagrama de flujo sin servicio de alojamiento y otro diagrama de flujo con servicio de alojamiento.



Figura 19. Diagrama de flujo del proceso de servicio sin alojamiento.

Fuente: El autor.

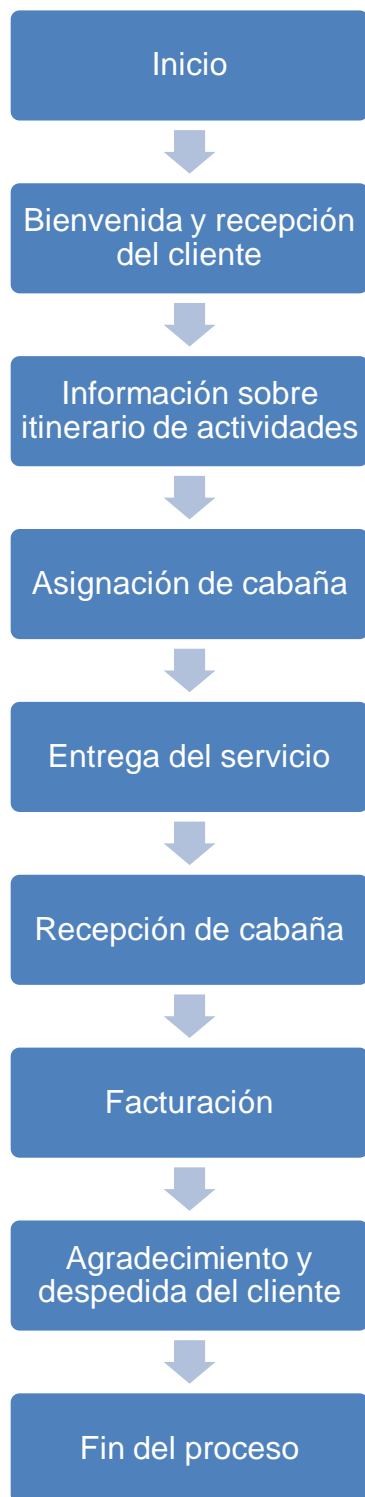


Figura 20. Diagrama de flujo del proceso de servicio con alojamiento.

Fuente: El autor.

6.3.3.2 Paquetes turísticos a ofertarse

Para la oferta de nuestro servicio en la finca agroturística hemos tomado en cuenta los siguientes paquetes turísticos:

- **Paquete agroturístico “Agro-integral” (1 día)**

- Saludo de bienvenida y degustación de un postre.
- Recorrido por las instalaciones
- Cuidado, protección y alimentación de ganado porcino, aviar y vacuno.
- Ordeño a ganado vacuno y degustación de productos lácteos.
- Aprendizaje en la elaboración del abono orgánico.
- Cultivos; siembra y cosecha de alimentos típicos de la zona.
- Preparación de alimentos cosechados por los turistas.
- Cabalgatas, caminatas o uso de área recreativa.
- Pesca de tilapias.
- Degustación de agua aromática con plantas cultivadas en la finca.
- Palabras de despedida.

- **Paquete agroturístico “Agro-completo” (2 días – 1 noche)**

- **Día 1**

- Saludo de bienvenida y degustación de un postre.
- Recorrido por las instalaciones
- Cuidado, protección y alimentación de ganado porcino, aviar y vacuno.
- Ordeño a ganado vacuno, degustación y preparación de productos lácteos.
- Aprendizaje en la elaboración del abono orgánico.
- Cultivos; siembra y cosecha de alimentos típicos de la zona.
- Preparación de alimentos cosechados por los turistas para almuerzo.
- Cabalgatas, caminatas o uso de área recreativa.
- Cena.
- Fogata Nocturna con música y degustación de licores.

- **Día 2**

- Ordeño a ganado vacuno, recolección de huevos y cosecha de frutas para preparación de desayuno.
- Aprendizaje de la elaboración de postres, mermeladas, embutidos y conservas.
- Manejo de avestruces, conejos y cuyes.
- Caminata hacia la intersección del río Pisque y Guayllabamba.
- Preparación de asado con carnes y embutidos para almuerzo.
- Cabalgatas, caminatas o uso de área recreativa.
- Aprendizaje de la elaboración de figuras de masapán (artesanías típicas de la parroquia Calderón).
- Pesca de tilapias.
- Degustación de agua aromática con plantas naturales cultivadas en la finca.
- Palabras de despedida.

6.3.3.3 Distribución y diseño de la finca

Esto permitirá que el diseño y distribución de la finca facilite la visualización y además que se utilice el espacio disponible de manera eficiente, optimizando tiempo, recursos y sobre todo costos de inversión en infraestructura.

- **Distribución de la finca**

El área total aproximada de la finca es de 15 hectáreas, de las cuales 2 hectáreas son las destinadas al proyecto de agroturismo, por tanto en esta área están distribuidas 10 secciones principales como se muestran en el cuadro

Cuadro 31. Distribución de la finca

Detalle	Superficie (m2)
Área de Cultivos	8.000
Ganado Vacuno y Equino	2.000
Ganado Porcino	500
Área de Tilapias	300
Área de Avestruces	1.000
Área de Conejos, Cuyes y Aves.	500
Área Administrativa	500
Área de Cabañas	1.000
Área Recreativa	3.000
Vías y Senderos	3.200
Total	20.000

Fuente: El autor

- **Diseño de la finca**



Figura 21. Diseño de las secciones de la finca

Fuente: El autor.

6.4 ESTUDIO ECONÓMICO

6.4.1 Inversiones

6.4.1.1 Activos fijos

- Terrenos

Cuadro 32. Terrenos

Cantidad	Detalle	Área (m2)	Valor por m2 (USD)	Valor (USD)	
				Unitario	Total
1	Terreno	20000	1,00	20.000,00	20.000,00

Fuente: El autor

- Vehículos

Servirá para trasladar a los turistas y de la misma manera se empleará para realizar la logística interna del negocio.

Cuadro 33. Vehículos

Cantidad	Detalle	Valor (USD)	
		Unitario	Total
1	Chevrolet Rodeo 2003 4x4	9.000,00	9.000,00

Fuente: El autor.

Cuadro 33.1. Depreciación vehículos

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual (USD)	Valor depreciación anual (USD)
Vehículos	9.000,00	5	20%	1.800,00

Fuente: El autor.

- **Edificaciones**

Se deben remodelar algunas edificaciones de la finca y construir otras.

Cuadro 34. Edificaciones

Cantidad	Detalle	Área (m2)	Valor por m2 (USD)	Valor (USD)	
				Unitario	Total
Remodelación					
1	Cabaña	15	100,00	1.500,00	1.500,00
1	Oficina administrativa	20	75,00	1.500,00	1.500,00
1	Bodega	12	80,00	960,00	960,00
1	Dormitorio Conserje	18	100,00	1.800,00	1.800,00
1	Dormitorio Administrador	18	100,00	1.800,00	1.800,00
1	Piscina para tilapias	25	10,00	250,00	250,00
Construcción					
4	Cabañas	15	200,00	3.000,00	12.000,00
1	Oficina administrativa	20	125,00	2.500,00	2.500,00
1	Restaurante / Bar	60	125,00	7.500,00	7.500,00
2	Baño social	6	120,00	720,00	1.440,00
1	Cocina	15	120,00	1.800,00	1.800,00
	Total				31.550,00

Fuente: El autor

Cuadro 34.1. Depreciación edificaciones

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Edificaciones	\$31.550,00	20	5%	\$ 1.577,50

Fuente: El autor

Además es indispensable remodelar y construir áreas verdes y de recreación.

Cuadro 35. Áreas verdes y recreación.

Cantidad	Detalle	Área (m2)	Valor por m2 (USD)	Valor (USD)	
				Unitario	Total
Remodelación					
1	Cancha de uso múltiple	200	2,00	400,00	400,00
1	Juegos infantiles	100	5,00	500,00	500,00
1	Jardín	225	2,50	562,50	562,50
1	Área de asados	50	5,00	250,00	250,00
1	Parqueadero	200	1,50	300,00	300,00
1	Alambrado para caballos	500	1,50	750,00	750,00
1	Alambrado para vacunos	500	1,50	750,00	750,00
1	Alambrado para avestruces	500	1,50	750,00	750,00
2	Corral para cerdos	12	15,00	180,00	360,00
1	Galpón de cuyes y conejos	25	20,00	500,00	500,00
1	Galpón para aves	40	20,00	800,00	800,00
1	Vías y Senderos	3200	0,50	1.600,00	1.600,00
Construcción					
1	Jardín	225	5,00	1.125,00	1.125,00
2	Pozo Séptico	20	10,00	200,00	400,00
1	Área de hamacas	50	10,00	500,00	500,00
	Total				9.547,50

Fuente: El autor

Cuadro 35.1. Depreciación áreas verdes y recreación.

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Áreas Verdes	9.547,50	10	10%	954,75

Fuente: El autor

- Equipos

Cuadro 36. Equipo de computación

Detalle	Cantidad	Valor (USD)	
		Unitario	Total
Computadora	2	520,00	1.040,00
Impresora multifuncional	1	120,00	120,00
Total			1.160,00

Fuente: El autor

Cuadro 36.1. Depreciación equipo de computación

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Equipo de Computación	1.160,00	3	33%	386,67

Fuente: El autor

Cuadro 37. Equipo de oficina

Detalle	Cantidad	Valor (USD)	
		Unitario	Total
Teléfonos	2	50,00	100,00
Televisores	2	350,00	700,00
Reproductor de DVD	1	56,00	56,00
Total			856,00

Fuente: El autor

Cuadro 37.1. Depreciación equipo de oficina

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual
Equipo de Oficina	856,00	10	10%	85,60

Fuente: El autor

Cuadro 38. Equipo de cocina

Detalle	Cantidad	Valor (USD)	
		Unitario	Total
Refrigeradora	1	950,00	950,00
Cocina industrial	1	500,00	500,00
Licuada	1	75,00	75,00
Cafetera	1	50,00	50,00
Sanduchera	1	35,00	35,00
Microondas	1	184,00	184,00
Tanque de gas	2	49,00	98,00
Total			1.892,00

Fuente: El autor

Cuadro 38.1. Depreciación equipo de cocina

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Equipo de Cocina	1.892,00	10	10%	189,20

Fuente: El autor

Cuadro 39. Equipo para animales

Detalle	Cantidad	Valor (USD)	
		Unitario	Total
Accesorios para caballos	4	290,00	1.160,00
Bebederos para cerdos	5	4,90	24,50
Bebederos para aves	5	6,50	32,50
Bebederos para conejos y cuyes	2	3,40	6,80
Comederos para aves	5	7,50	37,50
Comederos para conejos y cuyes	2	6,25	12,50
Total			1.273,80

Fuente: El autor

Cuadro 39.1. Depreciación equipo para animales

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Equipo para Animales	1.273,80	5	20%	254,76

Fuente: El autor

- **Maquinarias**

Cuadro 40. Maquinarias

Detalle	Cantidad	Valor (USD)	
		Unitario	Total
Motocultor	1	1.850,00	1.850,00
Remolque	1	820,00	820,00
Moto guadaña	1	295,00	295,00
Calefones	2	150,00	300,00
Generador eléctrico	3	1.300,00	3.900,00
TOTAL			7.165,00

Fuente: El autor

Cuadro 40.1. Depreciación maquinarias

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Maquinarias	7.165,00	10	10%	716,50

Fuente: El autor

- **Muebles y enseres**

Cuadro 41. Muebles y enseres

Detalle	Cantidad	Valor (USD)	
		Unitario	Total
Área Operativa			
Literas de 1 plaza	10	129,90	1.299,00
Juego de sábanas 1 plaza	20	9,80	196,00
Cobija 1 plaza	20	7,50	150,00
Colchón de 1 plaza	20	32,00	640,00
Cama de 2 plazas	2	176,00	352,00
Juego de sábanas 2 plazas	2	13,50	27,00
Cobija 2 plazas	2	12,50	25,00
Colchón de 2 plazas	2	125,00	250,00
Almohadas	24	6,50	156,00
Toallas pequeñas	7	3,50	24,50
Toallas medianas	20	6,80	136,00
Toallas grandes	20	8,60	172,00
Sofás	7	100,00	700,00
Hamacas	5	85,00	425,00
Cómodas	7	75,00	525,00
Basureros	10	9,60	96,00
Mesas de madera	7	150,00	1.050,00
Sillas de madera	28	35,00	980,00
Juego de vajillas	30	5,00	150,00
Juego de ollas (6 piezas)	2	119,00	238,00
Juego de sartenes (4 piezas)	2	165,00	330,00
Juego de cuchillos (6 piezas)	1	70,00	70,00
Juego de cubiertos	30	2,50	75,00
Tinas de plástico	3	14,00	42,00
Estanterías metálicas	2	90,00	180,00
Accesorios varios	1	50,00	50,00
Total Área Operativa			8.338,50
Área Administrativa			
Escritorios	2	277,96	555,92
Sillas de espera	5	22,90	114,50
Sillas giratorias	2	59,90	119,80
Alfombras	2	54,45	108,90
Accesorios varios	1	50,00	50,00
Total Área Administrativa			949,12
Total Muebles y enseres			9.287,62

Fuente: El autor

Cuadro 41.1. Depreciación muebles y enseres

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	valor depreciación anual (USD)
Área Operativa	8.338,50	5	20%	1.667,70
Área Administrativa	949,12	10	10%	94,91

Fuente: El autor

- **Herramientas**

Cuadro 42. Herramientas.

Detalle	Cantidad	Valor (USD)	
		Unitario	Total
Carretillas	3	67,00	201,00
Machetes	3	15,00	45,00
Azadones	3	35,00	105,00
Palas	3	32,00	96,00
Mangueras de 50 m.	5	42,00	210,00
Aspersores	5	2,75	13,75
Fumigadora	1	24,50	24,50
Total			695,25

Fuente: El autor

Cuadro 42.1. Depreciación herramientas.

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Herramientas	695,25	5	20%	139,05

Fuente: El autor

- **Semovientes**

Cuadro 43. Semovientes

Detalle	Edad	Cantidad	Valor (USD)	
			Unitario	Total
Vaonas	16 meses	2	650,00	1.300,00
Toretas	8 meses	2	350,00	700,00
Caballos	18 meses	2	250,00	500,00
Burros	18 meses	2	100,00	200,00
Cerdos	2 meses	10	40,00	400,00
Avestruces	3 meses	3	350,00	1.050,00
Total				2.850,00

Fuente: El autor

Cuadro 43.1. Depreciaciones semovientes

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Vaonas	1.300,00	8	13%	162,50
Toretas	700,00	8	13%	87,50
Caballos	500,00	10	10%	50,00
Burros	200,00	10	10%	20,00
Cerdos	400,00	5	20%	80,00
Avestruces	1.050,00	20	5%	52,50
Total	2.850,00			452,50

Fuente: El autor

- **Cultivos**

Cuadro 44. Cultivos

Detalle	Cantidad	Valor (USD)	
		Unitario	Total
Frutales (Plantas)	250	4,50	1.125,00
Total			1.125,00

Fuente: El autor

Cuadro 44.1. Depreciación cultivos

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Frutales (Plantas)	1.125,00	20	5%	56,25

Fuente: El autor

- **Resumen de activos fijos**

Cuadro 45. Resumen de activos fijos

Detalle	Valor (USD)
Terrenos	20.000,00
Vehículos	9.000,00
Edificaciones	31.550,00
Instalaciones	9.547,50
Equipo de computación	1.160,00
Equipo de oficina	856,00
Equipo de cocina	1.892,00
Equipo para animales	1.273,80
Muebles y enseres	9.287,62
Maquinarias	7.165,00
Herramientas	695,25
Semovientes	2.850,00
Cultivos	1.125,00
Imprevistos (5%)	4.820,11
Total	101.222,28

Fuente: El autor.

6.4.1.2 Activos diferidos

Cuadro 46. Activos diferidos

Detalle	Valor (USD)
Elaboración del estudio	300,00
Gastos de constitución	410,60
Capacitación	300,00
Estudio arquitectónico	300,00
Organización y puesta en marcha	300,00
Imprevistos (5%)	80,53
Total de Activo Diferido	1.691,13

Fuente: El autor

6.4.1.3 Capital de trabajo

- Costos de producción
- Materia prima directa

Cuadro 47. Materia Prima Directa.

Detalle	Cantidad mensual	Valor unitario (USD)	Valor mensual (USD)	Valor anual (USD)
Jabón personal	600	0,10	60,00	720,00
Shampoo	1200	0,10	120,00	1.440,00
Papel higiénico	300	0,15	45,00	540,00
Aceite	30	1,80	54,00	648,00
Condimentos / 4 personas	150	1,00	150,00	1.800,00
Viveres / 4 personas	150	4,00	600,00	7.200,00
Servilletas / Paquete	10	0,45	4,50	54,00
Detergente / Kg	30	0,55	16,50	198,00
Semillas Hortalizas / Kg	1	16,00	16,00	192,00
Semillas Tubérculos / Kg	15	0,80	12,00	144,00
Semillas Medicinales / Kg	1	20,00	20,00	240,00
Semillas Gramíneas / Kg	15	1,20	18,00	216,00
Pollos (15 días)	50	1,50	75,00	900,00
Conejos (1 mes)	10	4,00	40,00	480,00
Cuyes (1 mes)	20	4,00	80,00	960,00
Gallinas (4 meses)	10	6,50	65,00	780,00
Tilapias (Alevines)	150	0,07	10,50	126,00
Total Materia Prima Directa			1.386,50	16.638,00

Fuente: El autor

- **Mano de obra directa**

Cuadro 48. Mano de Obra Directa en dólares (USD).

N°	CARGO	INGRESOS	DEDUCCIONES	IESS		PROVISIONES			LIQUIDO A RECIBIR	TOTAL REMUNERACIÓN	TOTAL ANUALIZADO
		SUELDO	9,45% AP. PERS.	12,15% APORTE PATRONAL	FONDO DE RESERVA	XIII SUELDO	XIV SUELDO	VACACIONES			
1	Conserje	370,50	35,01	45,02	30,88	30,88	30,50	15,44	335,49	523,20	6.278,44
2	Guía agropecuario	371,05	35,06	45,08	30,92	30,92	30,50	15,46	335,99	523,93	6.287,22
4	Camarista	370,50	35,01	45,02	30,88	30,88	30,50	15,44	335,49	523,20	6.278,44
5	Cocinera	370,50	35,01	45,02	30,88	30,88	30,50	15,44	335,49	523,20	6.278,44
6	Asistente de cocina	368,60	34,83	44,78	30,72	30,72	30,50	15,36	333,77	520,68	6.248,12
	TOTAL	1.851,15	174,93	224,91	154,26	154,26	152,50	77,13	1.676,22	2.614,22	31.370,65

Fuente: El autor

- **Insumos**

Cuadro 49. Insumos.

Detalle	Unidad	Cantidad mensual	Valor unitario (USD)	Valor mensual (USD)	Valor anual (USD)
Alimento caballos y burros	Kg	600	0,25	150,00	1.800,00
Alimento porcino	Kg	600	0,40	240,00	2.880,00
Alimento vacuno	Kg	600	0,25	150,00	1.800,00
Alimento avícola	Kg	200	0,25	50,00	600,00
Alimento conejos y cuyes	Kg	60	0,40	24,00	288,00
Alimento tilapias	Kg	200	0,60	120,00	1.440,00
Alimento avestruces	Kg	200	0,30	60,00	720,00
Medicamentos		1	50,00	50,00	600,00
Agua	m3	400	0,65	260,00	3.120,00
Total Costos de Insumos				1.104,00	13.248,00

Fuente: El autor

- **Combustibles, lubricantes y repuestos**

Cuadro 50. Combustibles, lubricantes y repuestos.

Detalle	Cantidad mensual	Valor unitario	Valor mensual (USD)	Valor anual (USD)
Combustibles (Gal)	48	1,48	71,04	852,48
GLP	6	1,60	9,60	115,20
Lubricantes (Gal)	1	12,00	12,00	144,00
Repuestos	1	30,00	30,00	360,00
Total combustibles, lubricantes y repuestos			122,64	1.471,68

Fuente: El autor

- **Mantenimiento**

Cuadro 51. Mantenimiento.

Detalle	Cantidad mensual	Valor unitario	Valor mensual (USD)	Valor anual (USD)
Mantenimiento	1	100,00	100,00	1.200,00
Total mantenimiento			100,00	1.200,00

Fuente: El autor

- **Gastos administrativos**
- **Sueldos administrativos**

Cuadro 52. Sueldos administrativos en dólares (USD).

N°	CARGO	INGRESOS	DEDUCCIONES	IESS		PROVISIONES			LIQUIDO A RECIBIR	TOTAL REMUNERACION	TOTAL ANUALIZADO
		SUELDO	9,45% AP. PERS.	12,15% APOORTE PATRONAL	FONDO DE RESERVA	XIII SUELDO	XIV SUELDO	VACACIONES			
1	Administrador	382,69	36,16	46,50	31,89	31,89	30,50	15,95	346,53	539,41	6.472,97
2	Recepcionista	369,62	34,93	44,91	30,80	30,80	30,50	15,40	334,69	522,03	6.264,40
3	Secretaria Contadora	379,47	35,86	46,11	31,62	31,62	30,50	15,81	343,61	535,13	6.421,58
4	Asistente comercial	373,65	35,31	45,40	31,14	31,14	30,50	15,57	338,34	527,39	6.328,71
	TOTAL	1.505,43	142,26	182,91	125,45	125,45	122,00	62,73	1.363,17	2.123,97	25.487,65

Fuente: El autor

- **Servicios básicos**

Cuadro 53. Servicios básicos.

Detalle	Cantidad mensual	Valor unitario (USD)	Valor mensual (USD)	Valor anual (USD)
Energía eléctrica (KW)	300	0,10	30,00	360,00
Agua (m3)	20	0,65	13,00	156,00
Teléfono (Min)	150	0,05	7,50	90,00
Televisión satelital	1	15,00	15,00	180,00
Internet (Plan 5 Megas)	1	25,00	25,00	300,00
Total Servicios Básicos			90,50	1.086,00

Fuente: El autor

- **Útiles de oficina**

Cuadro 54. Útiles de oficina.

Detalle	Cantidad	Valor unitario (USD)	Total mensual (USD)	Total anual (USD)
Resmas papel bond	2	3,50	7,00	84,00
Carpetas	20	0,17	3,40	40,80
Correctores	2	1,00	2,00	24,00
Esferos	6	0,25	1,50	18,00
Caja de clips	2	2,50	5,00	60,00
Caja de grapas	2	5,00	10,00	120,00
Lápices	3	0,15	0,45	5,40
Borrador	3	0,15	0,45	5,40
Reglas	2	0,50	1,00	12,00
Varios	1	60,00	60,00	720,00
Total útiles de oficina			90,80	1.089,60

Fuente: El autor

- **Útiles de aseo**

Cuadro 55. Útiles de aseo.

Detalle	Cantidad	Valor unitario	Total mensual	Total anual
Desinfectante	2	3,50	7,00	84,00
Escobas	6	2,50	15,00	180,00
Trapeadores	6	3,00	18,00	216,00
Basureros	8	5,00	40,00	480,00
Recogedores	6	2,00	12,00	144,00
Jabones	12	0,75	9,00	108,00
Papel de baño	12	0,50	6,00	72,00
Detergente	2	2,00	4,00	48,00
Total útiles de aseo			111,00	1.332,00

Fuente: El autor

- **Gastos de ventas**

- **Publicidad**

Cuadro 56. Publicidad.

Detalle	Cantidad	Valor unitario (USD)	Total mensual (USD)	Total anual (USD)
Página Web	1	20,00	20,00	240,00
Redes sociales	1	5,00	5,00	60,00
Envío de correo masivo	1	5,00	5,00	60,00
Total Publicidad			30,00	360,00

Fuente: El autor

- **Resumen del capital de trabajo**

Cuadro 57. Capital de trabajo.

Detalle	Valor
Materia Prima Directa	16.638,00
Mano de Obra Directa	31.370,65
Insumos	13.248,00
Combustibles, Lubricantes y Repuestos	1.471,68
Mantenimiento	1.200,00
Sueldos Administrativos	25.487,65
Servicios Básicos	1.086,00
Útiles de Oficina	1.089,60
Útiles de Aseo	1.332,00
Publicidad	360,00
Imprevistos (5%)	4.664,18
Total	97.947,76

Fuente: El autor

- **Resumen de las inversiones**

Cuadro 58. Resumen de inversiones.

Detalle	Valor parcial (USD)	Valor total (USD)
Activos fijos		101.222,28
Terrenos	20.000,00	
Vehículos	9.000,00	
Edificaciones	31.550,00	
Instalaciones	9.547,50	
Equipo de computación	1.160,00	
Equipo de oficina	856,00	
Equipo de cocina	1.892,00	
Equipo para animales	1.273,80	
Muebles y enseres	9.287,62	
Maquinarias	7.165,00	
Herramientas	695,25	
Semovientes	2.850,00	
Cultivos	1.125,00	
Imprevistos (5%)	4.820,11	
Activos diferidos		1.691,13
Elaboración del estudio	300,00	
Gastos de constitución	410,60	
Estudio arquitectónico	300,00	
Organización y puesta en marcha	300,00	
Imprevistos (5%)	80,53	
Capital de trabajo		97.947,76
Materia Prima Directa	16.638,00	
Mano de Obra Directa	31.370,65	
Insumos	13.248,00	
Combustibles, Lubricantes y Repuestos	1.471,68	
Mantenimiento	1.200,00	
Sueldos Administrativos	25.487,65	
Servicios Básicos	1.086,00	
Útiles de Oficina	1.089,60	
Útiles de Aseo	1.332,00	
Publicidad	360,00	
Imprevistos (5%)	4.664,18	
Inversión total		200.861,17

Fuente: El autor

6.4.2 Financiamiento

6.4.2.1 Tabla de amortización del préstamo

Cuadro 59.Tabla de amortización del préstamo

PRÉSTAMO		\$ 166.195,04			
INTERÉS		10,00%		PLAZO	10 años
PERÍODOS		40		PAGO	Trimestral
CUOTA MENSUAL		\$ 6.620,58			
PERÍODOS	INICIAL	INTERÉS	CAPITAL	CUOTA	FINAL
1	\$ 166.195,04	\$ 4.154,88	\$ 2.465,71	\$ 6.620,58	\$ 163.729,33
2	\$ 163.729,33	\$ 4.093,23	\$ 2.527,35	\$ 6.620,58	\$ 161.201,98
3	\$ 161.201,98	\$ 4.030,05	\$ 2.590,53	\$ 6.620,58	\$ 158.611,45
4	\$ 158.611,45	\$ 3.965,29	\$ 2.655,30	\$ 6.620,58	\$ 155.956,15
5	\$ 155.956,15	\$ 3.898,90	\$ 2.721,68	\$ 6.620,58	\$ 153.234,47
6	\$ 153.234,47	\$ 3.830,86	\$ 2.789,72	\$ 6.620,58	\$ 150.444,75
7	\$ 150.444,75	\$ 3.761,12	\$ 2.859,47	\$ 6.620,58	\$ 147.585,28
8	\$ 147.585,28	\$ 3.689,63	\$ 2.930,95	\$ 6.620,58	\$ 144.654,33
9	\$ 144.654,33	\$ 3.616,36	\$ 3.004,23	\$ 6.620,58	\$ 141.650,10
10	\$ 141.650,10	\$ 3.541,25	\$ 3.079,33	\$ 6.620,58	\$ 138.570,77
11	\$ 138.570,77	\$ 3.464,27	\$ 3.156,32	\$ 6.620,58	\$ 135.414,45
12	\$ 135.414,45	\$ 3.385,36	\$ 3.235,22	\$ 6.620,58	\$ 132.179,23
13	\$ 132.179,23	\$ 3.304,48	\$ 3.316,10	\$ 6.620,58	\$ 128.863,13
14	\$ 128.863,13	\$ 3.221,58	\$ 3.399,01	\$ 6.620,58	\$ 125.464,12
15	\$ 125.464,12	\$ 3.136,60	\$ 3.483,98	\$ 6.620,58	\$ 121.980,14
16	\$ 121.980,14	\$ 3.049,50	\$ 3.571,08	\$ 6.620,58	\$ 118.409,06
17	\$ 118.409,06	\$ 2.960,23	\$ 3.660,36	\$ 6.620,58	\$ 114.748,70
18	\$ 114.748,70	\$ 2.868,72	\$ 3.751,87	\$ 6.620,58	\$ 110.996,83
19	\$ 110.996,83	\$ 2.774,92	\$ 3.845,66	\$ 6.620,58	\$ 107.151,17
20	\$ 107.151,17	\$ 2.678,78	\$ 3.941,81	\$ 6.620,58	\$ 103.209,36
21	\$ 103.209,36	\$ 2.580,23	\$ 4.040,35	\$ 6.620,58	\$ 99.169,01
22	\$ 99.169,01	\$ 2.479,23	\$ 4.141,36	\$ 6.620,58	\$ 95.027,66
23	\$ 95.027,66	\$ 2.375,69	\$ 4.244,89	\$ 6.620,58	\$ 90.782,76
24	\$ 90.782,76	\$ 2.269,57	\$ 4.351,02	\$ 6.620,58	\$ 86.431,75
25	\$ 86.431,75	\$ 2.160,79	\$ 4.459,79	\$ 6.620,58	\$ 81.971,96
26	\$ 81.971,96	\$ 2.049,30	\$ 4.571,29	\$ 6.620,58	\$ 77.400,67
27	\$ 77.400,67	\$ 1.935,02	\$ 4.685,57	\$ 6.620,58	\$ 72.715,10
28	\$ 72.715,10	\$ 1.817,88	\$ 4.802,71	\$ 6.620,58	\$ 67.912,40
29	\$ 67.912,40	\$ 1.697,81	\$ 4.922,77	\$ 6.620,58	\$ 62.989,62
30	\$ 62.989,62	\$ 1.574,74	\$ 5.045,84	\$ 6.620,58	\$ 57.943,78
31	\$ 57.943,78	\$ 1.448,59	\$ 5.171,99	\$ 6.620,58	\$ 52.771,79
32	\$ 52.771,79	\$ 1.319,29	\$ 5.301,29	\$ 6.620,58	\$ 47.470,50
33	\$ 47.470,50	\$ 1.186,76	\$ 5.433,82	\$ 6.620,58	\$ 42.036,68
34	\$ 42.036,68	\$ 1.050,92	\$ 5.569,67	\$ 6.620,58	\$ 36.467,01
35	\$ 36.467,01	\$ 911,68	\$ 5.708,91	\$ 6.620,58	\$ 30.758,10
36	\$ 30.758,10	\$ 768,95	\$ 5.851,63	\$ 6.620,58	\$ 24.906,47
37	\$ 24.906,47	\$ 622,66	\$ 5.997,92	\$ 6.620,58	\$ 18.908,55
38	\$ 18.908,55	\$ 472,71	\$ 6.147,87	\$ 6.620,58	\$ 12.760,67
39	\$ 12.760,67	\$ 319,02	\$ 6.301,57	\$ 6.620,58	\$ 6.459,11
40	\$ 6.459,11	\$ 161,48	\$ 6.459,11	\$ 6.620,58	\$ (0,00)
TOTAL		\$ 98.628,34	\$ 166.195,04	\$ 264.823,38	

Fuente: El autor

6.4.2.2 Fuentes de financiamiento

Cuadro 60. Fuentes de financiamiento

Detalle	Valor (USD)	% del financiamiento
Fuente Interna	34.666,13	17,26%
Fuente Externa	166.195,04	82,74%
Total	200.861,17	100%

Fuente: El autor

6.4.3 Depreciaciones y amortizaciones

6.4.3.1 Depreciaciones

Cuadro 61. Depreciación de activos fijos

Detalle	Depreciación anual
Vehículos	1.800,00
Edificaciones	1.577,50
Instalaciones	954,75
Equipo de computación	386,67
Equipo de oficina	85,60
Equipo de cocina	189,20
Equipo para animales	254,76
Muebles y enseres A.O.	1.667,70
Muebles y enseres A.A.	94,91
Maquinarias	716,50
Herramientas	139,05
Semovientes	452,50
Cultivos	56,25
Total depreciaciones	8.375,39

Fuente: El autor

6.4.3.2 Amortizaciones

Cuadro 62. Amortización de activos diferidos

Detalle	Valor (USD)	Vida útil en años	% depreciación anual	Valor depreciación anual (USD)
Activos Diferidos	1.691,13	10	10%	169,11

Fuente: El autor

6.4.4 Presupuesto de costos y gastos

Cuadro 63. Proyección de costos y gastos en dólares (USD)

DETALLE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
COSTOS OPERATIVOS					
Materia Prima Directa	16.638,00	17.286,88	17.961,07	18.661,55	19.389,35
Mano de Obra Directa	31.370,65	32.594,11	33.865,28	35.186,02	36.558,28
Insumos	13.248,00	13.764,67	14.301,49	14.859,25	15.438,76
Combustibles, Lubricantes y Repuestos	1.471,68	1.529,08	1.588,71	1.650,67	1.715,05
Mantenimiento	1.200,00	1.246,80	1.295,43	1.345,95	1.398,44
Depreciación de Vehículos	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
Depreciación de Edificaciones	1.577,50	1.577,50	1.577,50	1.577,50	1.577,50
Depreciación de Instalaciones	954,75	954,75	954,75	954,75	954,75
Depreciación de Equipo de Cocina	189,20	189,20	189,20	189,20	189,20
Depreciación de Equipo para Animales	254,76	254,76	254,76	254,76	254,76
Depreciación de Muebles y Enseres A.O.	1.667,70	1.667,70	1.667,70	1.667,70	1.667,70
Depreciación Maquinarias	716,50	716,50	716,50	716,50	716,50
Depreciación Herramientas	139,05	139,05	139,05	139,05	139,05
Depreciación Semovientes	452,50	452,50	452,50	452,50	452,50
Depreciación Cultivos	56,25	56,25	56,25	56,25	56,25
TOTAL COSTOS OPERATIVOS	71.736,54	74.229,75	76.820,19	79.511,65	82.308,09
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS					
Sueldos Administrativos	25.487,65	26.481,67	27.514,46	28.587,52	29.702,43
Servicios Básicos	1.086,00	1.128,35	1.172,36	1.218,08	1.265,59
Útiles de Oficina	1.089,60	1.132,09	1.176,25	1.222,12	1.269,78
Útiles de Aseo	1.332,00	1.383,95	1.437,92	1.494,00	1.552,27
Publicidad	360,00	374,04	388,63	403,78	419,53
Depreciación Equipo de Computación	386,67	386,67	386,67	401,75	401,75
Depreciación Equipo de Oficina	85,60	85,60	85,60	85,60	85,60
Depreciación Muebles y Enseres A.A.	94,91	94,91	94,91	94,91	94,91
Amortización de Activo Diferido	169,11	169,11	169,11	169,11	169,11
TOTAL DE GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	30.091,54	31.236,40	32.425,90	33.676,88	34.960,97
GASTOS FINANCIEROS	16.243,45	15.180,52	14.007,24	12.712,17	11.282,64
TOTAL PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS	118.071,53	120.646,66	123.253,33	125.900,70	128.551,70

Fuente: El autor

6.4.5 Ingresos totales

6.4.5.1 Precio del servicio

Cuadro 64. Precio del servicio por día sin hospedaje

Precio del servicio=	$\frac{\text{Costo unitario}}{1 - \left(\frac{\text{Margen de Utilidad}}{100}\right)}$
Costo unitario =	$\frac{\text{Costo total}}{\text{N}^\circ \text{ de servicios prestados al año}}$
Costo unitario =	$\frac{\$ 118.071,53}{6.486}$
Costo unitario =	\$ 18,20
Precio del servicio =	$\frac{\$ 18,20}{1 - \left(\frac{30}{100}\right)}$
Precio del servicio =	\$ 26,01*

*Para el segundo paquete se pagará el doble del precio del servicio incluido hospedaje.

Fuente: El autor

6.4.5.2 Proyección de Ingresos totales

Cuadro 65. Proyección de ingresos totales

Años	Pax. Por año	Costos Totales	Costo Unitario	Margen de Utilidad	Precio por Servicio	Ingresos Totales
1	6486	\$ 118.071,53	\$ 18,20	30,00%	\$ 26,01	\$ 168.673,61
2	6608	\$ 120.646,66	\$ 18,26	30,00%	\$ 26,08	\$ 172.352,37
3	6729	\$ 123.253,33	\$ 18,32	30,00%	\$ 26,17	\$ 176.076,19
4	6850	\$ 125.900,70	\$ 18,38	30,00%	\$ 26,26	\$ 179.858,14
5	6971	\$ 128.551,70	\$ 18,44	30,00%	\$ 26,34	\$ 183.645,29

Fuente: El autor

6.4.5.3 Costos fijos y variables

Cuadro 66. Costos fijos y variables

Detalle	Costos Fijos (USD)	Costos Variables (USD)
Materia Prima Directa		16.638,00
Mano de Obra Directa	31.370,65	
Insumos		13.248,00
Combustibles, Lubricantes y Repuestos		1.471,68
Mantenimiento		1.200,00
Depreciación de Vehículos	1.800,00	
Depreciación de Edificaciones	1.577,50	
Depreciación de Instalaciones	954,75	
Depreciación de Equipo de Cocina	189,20	
Depreciación de Equipo para Animales	254,76	
Depreciación de Muebles y Enseres A.O.	1.667,70	
Depreciación Maquinarias	716,50	
Depreciación Herramientas	139,05	
Depreciación Semovientes	452,50	
Depreciación Cultivos	56,25	
Sueldos Administrativos	25.487,65	
Servicios Básicos	1.086,00	
Útiles de Oficina	1.089,60	
Útiles de Aseo	1.332,00	
Publicidad	360,00	
Depreciación Equipo de Computación	386,67	
Depreciación Equipo de Oficina	85,60	
Depreciación Muebles y Enseres A.A.	94,91	
Amortización de Activo Diferido	169,11	
Gastos Financieros	16.243,45	
Total Costos Fijos y Variables	85.513,85	32.557,68

Fuente: El autor

6.4.5.4 Punto de equilibrio

Cuadro 67. Punto de equilibrio para el Año 1.

Punto de equilibrio =	$\frac{\text{Costos Fijos}}{1 - \left(\frac{\text{Costos Variables}}{\text{Ventas}}\right)}$
Punto de equilibrio =	$\frac{85.513,85}{1 - \left(\frac{32.557,68}{168.673,61}\right)}$
Punto de equilibrio dinero =	\$ 105.967,98
Punto de equilibrio personas =	$\frac{\text{Punto de equilibrio dinero}}{\text{Precio por servicio}}$
Punto de equilibrio personas =	$\frac{105.967,98}{26,01}$
Punto de equilibrio personas =	4.075

Fuente: El autor

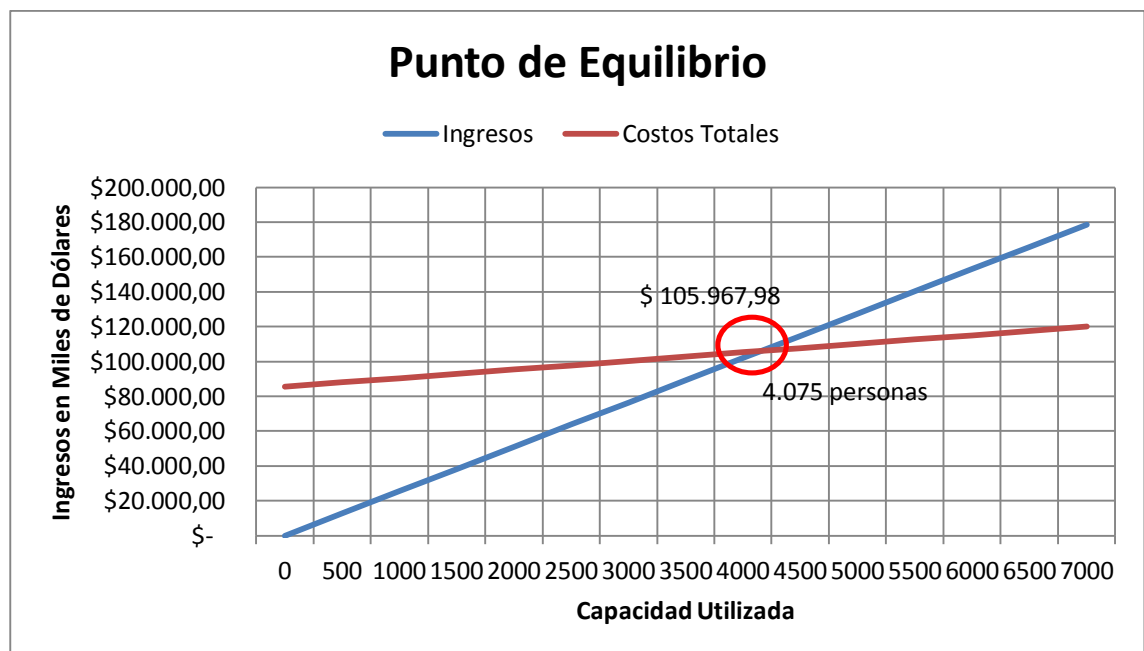


Figura 22. Punto de equilibrio

Fuente: El autor

6.4.6 Estado de pérdidas y ganancias

Cuadro 68. Estado de pérdidas y ganancias en dólares (USD)

Detalle	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
(+) Ventas	168.673,61	172.352,37	176.076,19	179.858,14	183.645,29
(-) Costo de Ventas	71.736,54	74.229,75	76.820,19	79.511,65	82.308,09
(=) Utilidad Bruta en Ventas	96.937,07	98.122,63	99.256,00	100.346,48	101.337,20
(-) Gastos de Operación	30.091,54	31.236,40	32.425,90	33.676,88	34.960,97
(=) Utilidad Neta de Operación	66.845,53	66.886,23	66.830,10	66.669,61	66.376,23
(-) Gastos Financieros	16.243,45	5.180,52	14.007,24	12.712,17	11.282,64
(=) Utilidad Neta del Período	50.602,08	51.705,71	52.822,86	53.957,44	55.093,59
(-) 15% Participación de Trabajadores	7.590,31	7.755,86	7.923,43	8.093,62	8.264,04
(=) Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	43.011,77	43.949,86	44.899,43	45.863,83	46.829,55
(-) 22% Impuesto a la Renta	9.462,59	9.668,97	9.877,87	10.090,04	10.302,50
(=) Utilidad Antes de la Reserva Legal	33.549,18	34.280,89	35.021,55	35.773,78	36.527,05
(-) 5% de Reserva Legal	1.677,46	1.714,04	1.751,08	1.788,69	1.826,35
(=) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	31.871,72	32.566,84	33.270,48	33.985,09	34.700,70

Fuente: El autor

6.5 EVALUACIÓN FINANCIERA

6.5.1 Flujo de caja

Cuadro 69. Flujo de caja proyectado en dólares (USD).

Detalle	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
INGRESOS						
(+) Crédito Bancario	166.195,04					
(+) Ventas		168.673,61	172.352,37	176.076,19	179.858,14	183.645,29
TOTAL INGRESOS	166.195,04	168.673,61	172.352,37	176.076,19	179.858,14	183.645,29
EGRESOS						
(-) Activos Fijos	101.222,28					
(-) Activos Diferidos	1.691,13					
(-) Activos Circulantes	97.947,76					
(-) Costos y Gastos de Operación		118.071,53	120.646,66	123.253,33	125.900,70	128.551,70
(-) 15% Pago de Utilidades Trabajadores		7.590,31	7.755,86	7.923,43	8.093,62	8.264,04
(-) 22% Pago de Impuesto a la Renta		9.462,59	9.668,97	9.877,87	10.090,04	10.302,50
(-) 5% Reserva Legal		1.677,46	1.714,04	1.751,08	1.788,69	1.826,35
(-) Amortización del Capital (Préstamo)		10.238,89	11.301,82	12.475,10	13.770,17	15.199,69
TOTAL EGRESOS	200.861,17	147.040,78	151.087,35	155.280,81	159.643,22	164.144,29
(+) Depreciaciones		8.375,39	8.375,39	8.375,39	8.375,39	8.375,39
(+) Amortización de Activo Diferido		169,11	169,11	169,11	169,11	169,11
FLUJO NETO DE CAJA	(34.666,13)	30.177,33	29.809,52	29.339,88	28.759,42	28.045,50

Fuente: El autor

6.5.2 Tasa de descuento

La tasa de descuento empleada en la actualización de los flujos de caja del proyecto agroturístico para la evaluación financiera del mismo será la de Promedio Ponderado del Costo de Capital (WACC) que requiere las siguientes variables para su determinación:

Cuadro 70. Tasa de descuento (WACC)

Variable	Detalle	Valor
D =	Deuda financiera	\$ 166.195,04
P =	Patrimonio	\$ 34.666,13
T =	Tasa de impuesto a las ganancias	22%
Kd =	Tasa de interés bancaria BNF	10%
Ke =	Tasa de interés del inversionista	Tasa de inflación + Tasa activa + Riesgo país

Fuente: El autor

6.5.2.1 Tasa del inversionista

Cuadro 71. Tasa del inversionista

Detalle	Cantidad
Tasa de inflación	3,90%
Tasa activa	8,19%
Riesgo país	8,05%
Tasa del Inversionista	20,14%

Fuente: El autor

6.5.2.2 Promedio ponderado del costo de capital (WACC)

Cuadro 71. Promedio ponderado del costo de capital

WACC =	$\frac{D * (kd)(1 - T) + P(kc)}{D + P}$
WACC =	$\frac{166.195,04 * (0,10)(1 - 0,22) + 34.666,13(0,2014)}{166.195,04 + 34.666,13}$
WACC =	9,93%

Fuente: El autor

El 9,93% indica que es la tasa de descuento a utilizar para descontar los flujos de caja futuros a la hora de valorar el proyecto de inversión.

6.5.3 Valor actual neto (VAN)

Cuadro 72. Cálculo del VAN

Año	Flujo Neto de Caja	Factor de Actualización 9,93%	Flujo neto de caja actualizado
0	\$ (34.666,13)	1,00	\$ (34.666,13)
1	\$ 30.177,33	0,91	\$ 27.451,47
2	\$ 29.809,52	0,83	\$ 24.667,48
3	\$ 29.339,88	0,75	\$ 22.085,79
4	\$ 28.759,42	0,68	\$ 19.693,35
5	\$ 28.045,50	0,62	\$ 17.469,78
VAN			\$ 76.701,73

Fuente: El autor

Por tanto el proyecto **SE ACEPTA.**

6.5.4 Tasa interna de retorno (TIR)

Cuadro 73. Cálculo del TIR

Año	Flujo Neto de Caja	Factor de Actualización 9,93%	Flujo neto de caja actualizado
0	\$ (34.666,13)	1,00	\$ (34.666,13)
1	\$ 30.177,33	0,91	\$ 27.451,47
2	\$ 29.809,52	0,83	\$ 24.667,48
3	\$ 29.339,88	0,75	\$ 22.085,79
4	\$ 28.759,42	0,68	\$ 19.693,35
5	\$ 28.045,50	0,62	\$ 17.469,78
TIR			81,47%

Fuente: El autor

Por tanto el proyecto **SE ACEPTA.**

6.5.5 Relación beneficio / costo (B/C)

Cuadro 74. Cálculo del B/C.

Año	Costos totales (USD)	Beneficios totales (USD)	Factor de actualización 9,93%	Costos actualizados (USD)	Beneficios actualizados (USD)
0	200.861,17	166.195,04	1,00	200.861,17	166.195,04
1	147.040,78	177.218,12	0,91	133.758,89	161.210,36
2	151.087,35	180.896,87	0,83	125.025,27	149.692,74
3	155.280,81	184.620,69	0,75	116.888,64	138.974,42
4	159.643,22	188.402,64	0,68	109.317,53	129.010,88
5	164.144,29	192.189,79	0,62	102.246,86	119.716,64
Total	813.913,33	1089.523,15		788.098,35	864.800,09

Fuente: El autor

$$B/C = \frac{846.800,09}{788.098,35}$$

$$B/C = 1,10$$

Por tanto el proyecto **SE ACEPTA**, ya que por cada \$1 invertido se obtiene \$0,10 de beneficio.

6.5.6 Período de recuperación

Cuadro 75. Período de recuperación

AÑOS	0	1	2	3	4	5
FLUJO ACT.	-34666,13	27451,47	24667,48	22085,79	19693,35	17469,78
SALDO	-34666,13	-7214,66	17452,82	39538,61	59231,95	76701,73

Fuente: El autor

El último saldo negativo corresponde al número de años de recuperación

$$PRI = 1 + \frac{34.666,13 - 27.451,47}{24.667,48}$$

$$PRI = 1,29$$

Cuadro 75.1. Cálculo del período de recuperación

Detalle	Valor	Unidad
1,29 x 1	1,29	AÑOS
0,29 x 12	3,51	MESES
0,51 x 30	15,3	DÍAS

Fuente: El autor

Por tanto la inversión se recuperará en 1 año, 3 meses y 15 días.

6.5.7 Análisis de sensibilidad

Cuadro 76. Incremento de 5% en costos y 5,07% en tasa de evaluación.

Año	* Costos Totales(\$)	Beneficios Totales(\$)	Factor de actualización 15,0%	Costos actualizados (\$)	Beneficios actualizado (\$)	Flujo neto de caja actualizado (\$)
0	200861,17	166195,04	1,00	200861,17	166195,04	-34666,13
1	154392,82	177218,12	0,87	134254,63	154102,71	19848,08
2	158641,72	180896,87	0,76	119955,93	136784,03	16828,09
3	163044,85	184620,69	0,66	107204,63	121391,10	14186,47
4	167625,38	188402,64	0,57	95840,35	107719,82	11879,47
5	172351,50	192189,79	0,50	85689,16	95552,29	9863,14
Total	844565,94	1089523,15		743805,88	781744,99	37939,11

Cuadro 76.1. Indicadores financieros

VAN=	37.939,11	Se acepta
TIR =	56,95%	Se acepta
B/C =	1,05	Se acepta

Fuente: El autor

Cuadro 77. Reducción de 5% en ingresos y aumento de 5,07% en tasa de evaluación.

Año	Costos totales (\$)	* Beneficios totales (\$)	Factor de actualización 15,0%	Costos actualizados (\$)	Beneficios actualizados (\$)	Flujo neto de Caja act. (\$)
0	200861,17	166195,04	1,00	200861,17	166195,04	-34666,13
1	147040,78	169186,04	0,87	127861,55	147118,30	19256,74
2	151087,35	172689,62	0,76	114243,74	130578,16	16334,42
3	155280,81	176236,11	0,66	102099,65	115878,10	13778,45
4	159643,22	179837,97	0,57	91276,53	102822,94	11546,41
5	164144,29	183444,78	0,50	81608,72	91204,48	9595,75
Total	813913,33	1047589,55		717951,37	753797,02	35845,65

Cuadro 77.1. Indicadores financieros

VAN =	35.845,65	Se acepta
TIR =	54,78%	Se acepta
B/C =	1,05	Se acepta

Fuente: El autor

7 DISCUSIÓN

De las encuestas efectuadas para el proyecto agroturístico se determinó que la mayoría de personas encuestadas son de género femenino, tienen un rango de edad de 18 a 30 años, son residentes del cantón Quito, tienen ingresos mensuales que van de \$ 300 a \$ 600, realizan turismo entre 2 y 3 veces al año, seleccionan al precio como el aspecto más determinante para hacer o no turismo, escogen a las actividades agrícolas como el concepto que más relacionan con agroturismo, desconocen de lugares en donde brinden actividades agroturísticas, sin embargo están dispuestas a visitar un proyecto agroturístico en la parroquia Calderón del cantón Quito y a pagar por un servicio agroturístico que contenga alimentación, recreación, estadía en una finca y actividades agropecuarias entre \$ 30 y \$ 50, les gustaría realizar en una finca actividades para aprender sobre cultivos orgánicos y cosecha, gustarían permanecer por al menos 2 días en una finca agroturística y prefieren recibir información sobre los servicios mediante correo electrónico.

La demanda histórica de visitantes hacia la parroquia Calderón únicamente por turismo interno y según datos del INEC para el año 2010 fue de 19.609 visitantes, con un incremento de 1.616 visitantes hasta el año 2014 y de la misma cantidad de personas hacia el 2019, dando un total de 23.237 para dicho año, que nos sirvieron de referencia para calcular la capacidad instaladas y las inversiones requeridas para abastecer al 30% de dicha demanda.

En cuanto a la oferta se puede expresar que si bien a lo largo de la parroquia Calderón no existe proyecto alguno que brinde entre sus servicios actividades agroturísticas ni tampoco fincas constituidas que podrían brindar a futuro dichos servicios también analizamos la oferta desde los puntos que recomienda MIRANDA (2005) “La oferta es también una variable que depende de otras, tales como: los costos y disponibilidad de los insumos, las restricciones determinadas por el gobierno, los desarrollos tecnológicos, las alteraciones del

clima (especialmente en la oferta agrícola y agroindustrial) , los precios de los bienes sustitutos y complementarios, la capacidad instalada de la competencia, etc.”

El proyecto se constituirá bajo la imagen de Compañía de Responsabilidad Limitada, con un número de dos socios, la razón social será Finca Agroturística “Rancho Trojapamba” Cía. Ltda., que es la imagen que se adapta de mejor manera a los requerimientos del propietario para que logre mantener un control óptimo de su inversión y escoger a sus socios de manera personal.

El proyecto de servicio consta de 2 paquetes agroturísticos, el primero es un paquete integral planificado para un solo día sin alojamiento y el segundo es un paquete de 2 días que incluye alojamiento en las cabañas de la finca, tomando en cuenta los parámetros como los recomienda IICA (2010) “es necesario adecuar las instalaciones de modo que los visitantes puedan efectuar recorridos por el lugar y observar e incluso participar en los procesos, cuando las condiciones lo permitan, a fin de comprender la forma como se cultivan, cosechan y elaboran los productos agroindustriales”.

Si bien el área total aproximada de la finca es de 15 hectáreas, el proyecto de agroturismo solo ocupará 2 hectáreas de la misma, para no interferir en las demás labores agropecuarias que se llevan efectuando en la mayoría del espacio de la misma y porque este espacio es suficiente según los cálculos de inversiones realizados a lo largo de este trabajo.

El financiamiento para la inversión se lo hará mediante el capital propio del inversionista que cubrirá el 17,26% y el 82,74% restante mediante un préstamo bancario al BNF a un 10% de interés, que se lo pagará en 40 cuotas trimestrales que es la mejor forma de financiar un proyecto que está implementándose para que no represente un problema económico al inversionista ni a su socio a presente y peor a futuro.

Los ingresos totales están en función del precio del servicio agroturístico, el mismo que fue fijado en \$26,01 por cada servicio diario, siendo el doble si se tomaría el paquete de 2 días incluido hospedaje, este precio se lo determinó tomando en cuenta los datos obtenidos en las encuestas y principalmente los costos con un margen de utilidad del 30% que es el mínimo recomendado para obtener utilidad.

El valor actual neto (VAN) arrojó un resultado de 76.701,73 que al ser mayor a cero determina que el proyecto es rentable.

La tasa interna de retorno (TIR) dio un resultado de 81,47% que al ser un valor mayor al de la tasa de descuento utilizada de 9,93% determina que es correcto invertir en el proyecto.

La relación de beneficio costo (B/C) proyectó un resultado de 1,10 que al ser mayor a 1 determina que por cada \$1 invertido se obtendría una ganancia de \$0,10 y hace aceptable invertir en el proyecto.

El periodo de recuperación de la inversión se calculó en 1 año, 3 meses y 15 días.

El análisis de sensibilidad sirvió para saber cómo se comportan nuestros indicadores en caso de que disminuyan o incrementen los valores de algunas variables, para un primer caso se planteó el incremento de 5% en costos y 5,07% en tasa de evaluación con lo cual nos proyectó resultados en VAN de 37.939,11, en TIR de 56,95% y en B/C de 1,05 lo que hace al proyecto ejecutable, para un segundo caso se planteó la reducción de 5% en ingresos y el aumento de 5,07% en tasa de evaluación, con lo cual nos arrojó resultados en VAN de 35.845,65, en TIR de 54,78% y en B/C de 1,05 lo que determinó que también se acepte la inversión en el proyecto.

8 CONCLUSIONES

- Las encuestas precisaron que la mayoría de personas tienen un rango de edad de 18 a 30 años, son residentes del cantón Quito, realizan turismo entre 2 y 3 veces al año, están dispuestas a visitar un proyecto agroturístico en la parroquia Calderón y les gustaría permanecer por al menos 2 días en una finca agroturística.
- El estudio de mercado determinó que existe una demanda de 21.621 para el año 2015 con un incremento de 1.616 visitantes a los 5 años y no existe oferta de servicios agroturísticos en el sector y por tanto las cifras de demanda corresponden a la demanda insatisfecha.
- El estudio técnico estableció que con la captación de un 30% de la demanda insatisfecha, es decir 6.486 visitantes para el año 2015, se requiere una capacidad instalada de 5 cabañas para 4 personas cada una.
- El servicio a brindar constará de 2 paquetes agroturísticos, con y sin alojamiento y el espacio destinado dentro de la finca para éste proyecto será de 2 hectáreas.
- El estudio económico fijó en \$ 200.861,17 el total correspondiente a las inversiones requeridas entre las cuales se encuentran los activos fijos, los activos diferidos y el capital de trabajo para el primer año de funcionamiento.
- Las inversiones requeridas serán financiadas con capital propio en un porcentaje del 17,26% y el 82,74% restante por medio de un préstamo bancario al BNF a un 10% de interés y 10 años plazo.

- Para el primer año de funcionamiento se determinó un precio unitario por servicio diario de \$ 26,01, un total de ingresos de \$ 168.673,61, un punto de equilibrio de \$ 105.967,98 o 4.075 personas y una utilidad neta de \$ 31.871,72.
- El valor actual neto (VAN) dio como resultado 76.701,73, la tasa interna de retorno (TIR) 81,47%, la relación de beneficio costo (B/C) 1,10 y el período de recuperación de la inversión de 1 año, 3 meses y 15 días.

9 RECOMENDACIONES

- Es importante el implementar el proyecto agroturístico “Rancho Trojapamba” para satisfacer la demanda que existe en la actualidad y que se mantendrá por 5 años según lo analizado.
- La ejecución de éste proyecto agroturístico en el sector Calderón se hace necesaria al no existir oferta alguna de servicios similares que nos representen competencia directa.
- Es aconsejable abarcar en un inicio apenas el 30% de la demanda insatisfecha para mantener una capacidad instalada óptima y costos manejables para los inversionistas.
- Se pide empezar éste proyecto agroturístico con 2 paquetes que contengan actividades que el personal pueda mantener eficientemente al comienzo y hacer un diagnóstico cada año para mejorar el servicio.
- Es indispensable cumplir con las inversiones detalladas en éste proyecto para mantener los datos de la evaluación financiera de acuerdo a lo estipulado en el mismo.
- Es primordial que se efectúe el préstamo por el porcentaje requerido para éste proyecto agroturístico y que los inversionistas aporten lo correspondiente a su capital para el desarrollo según lo planteado.
- Se debe manejar las variables obtenidas para el primer año de funcionamiento del proyecto con la finalidad de hacer un análisis al final del período que permita determinar el estado situacional del mismo.

- De acuerdo a los datos obtenidos de las variables de la evaluación financiera, el proyecto agroturístico “Rancho Trojapamba” es factible para su ejecución en la finca del mismo nombre.
- El estudio de factibilidad aquí presentado servirá como un modelo de implementación para toda la comunidad de la parroquia Calderón, por lo tanto se lo debe presentar a la Administración Zonal Calderón como una alternativa para promover el turismo en el sector.

10 BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE, A. (1992). Fundamentos de Economía y Administración de Empresas. Ediciones Pirámide. Madrid. 542 p.
- ARBOLEDA, G. (1998). Proyectos: formulación, evaluación y control. Cuarta edición. AC Editores. Cali. 593 p.
- BACA, G. (1997). Evaluación de proyectos. Ediciones Mc. Graw-Hill. México. Pág. 176.
- BARRERA, E. (2006). Turismo rural: nueva ruralidad y empleo rural no agrícola. CINTERFOR - OIT. Montevideo.
- BARRETO, M. (2007). Turismo y cultura. Asociación Canaria de Antropología. Tenerife. 176 p.
- CHILQUINGA, M. (2007). Costos. Graficolor. Ibarra. 403 p.
- CONCEPTO.DE. (2009). Concepto de turismo. Disponible en: <http://concepto.de/turismo/>
- CÓRDOVA, M. (2006). Formulación y Evaluación de Proyectos. Primera edición. ECOE Ediciones. Colombia. Pág. 311.
- CROSBY, A; MOREDA, A. (1996). Desarrollo y gestión del turismo en áreas rurales y naturales. Centro Europeo de Formación Ambiental y Turística. Madrid.
- DIECKOW, L. (2007). Factores de gestión claves para la incursión, continuidad y éxito en el agroturismo en Misiones, Argentina. Tesis doctoral. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Misiones, Misiones.
- GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA. (2007). Plan de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Pichincha 2007-2020. Andina Net. Quito. 396 p.
- IICA. (2010). Desarrollo de los agronegocios y la agroindustria rural en América Latina y el Caribe: conceptos, instrumentos y casos de cooperación técnica. IICA. San José. 268 p

- LUDEVID, M.; OLLÉ, M. (1994). *Cómo crear su propia empresa*. Segunda edición. Boixareu Editores. Barcelona. Pág. 94.
- McINTYRE, G. (1992). *Desarrollo turístico sostenible: Guía para planificadores locales*. Organización Mundial del Turismo. Madrid. 169 p.
- MINISTERIO DEL AMBIENTE DEL ECUADOR. (2007). *Plan Estratégico del Sistema Nacional de Áreas Protegidas del Ecuador 2007-2016. Informe Final de Consultoría. Proyecto GEF: Ecuador Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP-GEF). REGAL-ECOLEX. Quito.*
- MIRANDA, J. (2005). *Gestión de proyectos*. Quinta edición. MM Editores Bogotá. 438 p.
- OLAVARRIA, J.; JARA, C.; TRONCOSO, J. (2003). *Formulación y evaluación de proyectos de inversión agropecuarios*. Fundación Chile. Santiago. p. 329 - 406.
- OMT. (2014). *Panorama OMT del turismo internacional*. OMT. Madrid. 16 p.
- REINOSO, I. (2011). *El Agroturismo como una alternativa micro empresarial en el cantón Puerto Quito, recinto Tatalá*. Dirigida por: Econ. Gary Flor. Tesis de maestría inédita. Universidad Andina Simón Bolívar. Quito.
- RIVEROS, H; BLANCO, M. (2003). *El agroturismo, una alternativa para revalorizar la agroindustria rural como mecanismo de desarrollo local*. IICA - PRODAR. Lima. 33 p.
- SAPAG, N.; SAPAG, R. (2008). *Preparación y evaluación de proyectos*. Tercera Edición. McGraw-Hill Interamericana. Bogotá. Colombia. 404 p.
- VALPUESTA, L.; MANZANO, J. (2001). *Análisis de la actividad económica del Puerto de Sevilla y su influencia provincial*. Universidad de Sevilla. Sevilla. 257 p.

11 ANEXOS

11.1 ANEXO 1. GUÍA DE OBSERVACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA	
Parroquia	
Cantón	
Provincia	
Fecha	
DATOS TÉCNICOS	
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
Superficie	
Ubicación Política	
Ubicación Física	
Temperatura	
Precipitación	
Evapotranspiración Potencial	
Zona de Vida	
Altitud	
Suelo	
Topografía	
Fuentes de Agua	
SISTEMA DE CULTIVO	
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
MANEJO	DESCRIPCIÓN
Riego	
Labores	
Fertilización	
Abono	

SISTEMA DE CRIANZA	
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
MANEJO	DESCRIPCIÓN
Intensivo	
Semi-intensivo	
Extensivo	
SISTEMA AGROFORESTAL	
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
SISTEMA DE TRANSFORMACIÓN	
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
RENTABILIDAD	
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
RECURSOS HUMANOS	
ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN

11.2 ANEXO 2. MODELO DE ENCUESTA



UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA
MODALIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN Y PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Como estudiante de la carrera de Administración y Producción Agropecuaria me encuentro desarrollando la investigación intitulada: **“PROYECTO DE FACTIBILIDAD AGROTURISTICO EN LA FINCA RANCHO TROJAPAMBA DE LA PARROQUIA CALDERÓN, CANTÓN QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA”**, para lo cual solicito se digne contestar las siguientes preguntas:

INSTRUCCIONES

Por favor marque con una (X) la respuesta que usted crea conveniente, gracias.

1. ¿Cuántos años tiene?

- () De 18 a 30 años
- () De 31 a 40 años
- () De 41 a 50 años
- () De 51 a 65 años
- () Más de 65 años

2. ¿Cuál es su género?

- () Masculino
- () Femenino

3. Lugar de residencia

- () Cantón Quito
- () Otro cantón

4. Indique cuáles son sus ingresos mensuales.

- () De \$300 a \$600
- () De \$601 a \$900
- () De \$901 en adelante

5. ¿Con qué frecuencia realiza turismo?

- Una vez al año
- De 2 a 3 veces al año
- Más de 3 veces al año

6. ¿Qué aspecto considera determinante para decidir hacer o no hacer turismo?

- Transporte
- Alimentación
- Precio
- Alojamiento

7. ¿Qué conceptos relaciona con agroturismo? Escoja 3 opciones.

- Actividades agrícolas
- Actividades ganaderas
- Cabalgatas y caminatas
- Relajación y descanso
- Alojamiento en una finca
- Paisajes naturales
- Gastronomía típica
- Cultura y tradiciones

8. Conoce usted de alguna finca o complejo turístico que brinde como servicio al público alguno de los conceptos seleccionados en la pregunta anterior.

- Sí
- No

9. Le gustaría visitar un proyecto agroturístico en la parroquia Calderón, cantón Quito.

- Sí
- No

10. ¿Cuál es el monto máximo que estaría dispuesto a pagar por un servicio agroturístico que le ofrezca, alimentación, recreación, estadía en una finca y actividades agropecuarias?

- De \$30 a \$50
- De \$51 a \$75
- De \$76 en adelante

11. De las siguientes actividades. ¿Cuáles le gustaría realizar en una finca agroturística?

Escoja 3 opciones.

- Aprender sobre cultivos orgánicos y cosecha.
- Aprender sobre manejo de animales de granja.
- Intercambios culturales con la comunidad.
- Preparar alimentos cosechados el mismo instante.
- Alojamiento.
- Cabalgatas por los atractivos aledaños.
- Pesca deportiva.
- Recreación

12. Le gustaría realizar las actividades antes mencionadas por al menos:

- 1 día
- 2 días
- Más de 2 días

13. ¿A través de qué medios le gustaría recibir información sobre servicios agroturísticos?

Escoja 2 opciones.

- Correo electrónico
- Prensa escrita
- Hojas volantes
- Radio
- Redes sociales

GRACIAS

11.3 ANEXO 3. FOTOGRAFÍAS DE LA OBSERVACIÓN



FOTO 1. Entrada a la finca



FOTO 2. Vista panorámica de la finca



FOTO 3. Área recreativa, casa del árbol



FOTO 4. Área recreativa, juegos infantiles



FOTO 5. Piscina para tilapias



FOTO 6. Vivienda de trabajadores



FOTO 7. Corrales para ganado



FOTO 8. Cabaña tipo



FOTO 9. Instalaciones para cerdos



FOTO 10. Área de compostaje