

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO**

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL AGROTURISMO EN EL  
SECTOR DE NONO, PICHINCHA-ECUADOR**

**ESTEBAN LUDEÑA ZULETA**

**PROYECTO DE GRADO PRESENTADO AL DEPARTAMENTO DE  
AGROEMPRESAS COMO REQUISITO PARA LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE INGENIERO EN AGROEMPRESAS**

**QUITO  
JUNIO 2007**

Colegio de Agricultura, Alimentos y Nutrición

**Estudio de factibilidad para el agroturismo en el sector de Nono, Pichincha.**

**Ramiro Esteban Ludeña Zuleta**

Mario Caviades, M.Sc. Dr.

Miembro del Comité del Proyecto

---

Eduardo Uzcátegui, Ph.D.

Coordinador de Agroempresas

---

Michael Koziol, Ph. D.

Decano del Colegio Agricultura, Alimentos y Nutrición

---

Quito, Junio de 2007

© **Derechos de autor**

Ramiro Esteban Ludeña Zuleta  
2007

**AGRADECIMIENTOS:**

A mi familia, a mis padres, especialmente a mi madre que con su apoyo y su gran amor, me enseñó que este solamente es el primer paso de muchos logros más.

A mis profesores, que a lo largo de la carrera compartieron sus conocimientos y supieron aconsejarme para tomar el mejor camino.

Y a todos mis compañeros que con su apoyo y ayuda supieron ser buenos amigos, con los cuales sufrimos y reímos a lo largo de nuestra vida universitaria.

**DEDICATORIA**

A Mara y Daniela mi madre y hermana que siempre estuvieron conmigo y me apoyaron a lo largo de toda mi carrera.

## RESUMEN

Hoy en día el agroturismo, se ha vuelto una nueva forma de recreación, en Europa este concepto ha sido difundido ampliamente, y en Latinoamérica esta nueva actividad turística crece aceleradamente por lo cual Ecuador no debe quedarse atrás, ya que tiene los recursos suficientes, para fomentar esta nueva forma de hacer turismo.

La metodología, escogida para realizar este trabajo, consistió en tomar como ejemplo a la Hacienda “La Escalera” ubicada en Nono, Provincia de Pichincha, donde se realizó un trabajo de campo, se crearon excursiones, una cotización y un análisis de costos, un estudio de mercado mediante encuestas y estadísticas a diferentes grupos. Todos estos estudios podrán ser aplicados a cualquier zona de la región sierra.

A lo largo del proyecto se demostró que el Ecuador tiene un gran potencial para este tipo de proyectos, ya que el número de turista que lo visitan, aumenta cada año, lo cual garantiza un mercado potencial.

Después de realizados el estudio de mercado y estudio financiero, se obtuvieron algunas cifras que demuestran la viabilidad del proyecto en cinco años; se obtuvo una Tasa de Interna de Retorno (TIRF) del 59%, un Valor Actual Neto (VAN) de \$96,354.80 y una relación Beneficio – Costo de \$3.06, lo que quiere decir que por cada dólar invertido se recupera y se gana \$2.06.

Con el éxito de este proyecto, se beneficiarán las poblaciones cercanas, especialmente el poblado de Nono, que crecería conjuntamente con el desarrollo del proyecto, mejorando el nivel de vida de la región.

## ABSTRACT

The Agrotourism has become a new and interesting way for recreation in Europe, this innovative concept of tourist activity has spread itself and is growing vastly and rapidly. Likewise, a similar effect is taking place in Latin America. Ecuador is a country that possesses all the means and resources to enjoy the benefits of this new form of touristic culture; therefore, there is no reason for Ecuador not to participate in its development.

The place chosen to demonstrate the methodology of this project is La Hacienda ‘‘La Escalera’’, located in Nono, in the province of Pichincha. This is where the work field will be activated, make activities, and form surveys and statistics that will allow us to study the market and analyse the expense-income balance. All this concepts can be applied on any part of the Sierra region.

All through this project we will prove the potential of Ecuador in fulfilling the Agrotourism market. This will be possible since the number of tourists in our country is growing yearly, guarantying this market’s potential escalation.

After the market and financial studies are obtained, we will have the numbers to predict the viability of this project all through its five years duration; the internal rate of return is 59%, the net current value is \$96,354.80 and the cost/benefit rate is \$3.06, which means that for every invested dollar, \$ 2.06 will be generated.

The success of this project will beneficiate Nono, as well as all the towns and communities around it. Specifically, for Nono, it will inevitably grow with this project, thus improving the life style of the region.

## TABLA DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN	1
2. JUSTIFICACIÓN	3
3. OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS	5
4. ESTUDIO TECNICO	6
4.1. Descripción de la zona	6
4.1.1. Coordenadas geográfica	7
4.1.2. Coordenadas planas	7
4.1.3. Orografía	7
4.1.4. Cotas extremas	7
4.1.5. Hidrografía	7
4.1.6. Ciudades y poblados	7
4.1.7. Red vial	7
4.2. La “Hacienda la Escalera”	8
4.3. Cultivos del proyecto	9
4.3.1. Plantas medicinales	9
4.3.2. Hortalizas, granos y tubérculos	10
4.3.3. Frutales	12
4.3.4. Animales	13
4.4. Villas	15
4.5. Tours	16
4.5.1. Paseo en bicicletas	16
4.5.2. Cabalgatas	17
4.5.3. Caminatas	19
4.5.4. Pesca deportiva	19
4.5.5. Interacción con la agricultura	19
4.5.6. “Day tour” a sitios turísticos	20
5. ESTUDIO DE MERCADO	22
5.1. Introducción al estudio de mercado	22
5.2. Análisis de la demanda	22
5.2.1. Estadísticas del Ministerio de Turismo	22
5.2.1.1. Mercado potencial	22
5.2.2. Encuesta interna	29

5.2.2.1. Encuesta a extranjeros	29
5.2.2.2 Encuesta a ciudadanos nacionales	32
5.3. Análisis de la oferta	36
5.3.1. Hospedaje	36
5.3.2. Transporte	36
5.3.3. Servicio de guías	37
5.3.4. Alimentación	37
5.3.5. Actividades agrícolas	37
5.4. Análisis de la competencia	38
5.5 Segmento del mercado	39
5.6 Estrategias del mercado	39
5.6.1. Promoción	39
5.6.2. Distribución	40
5.6.3. Medios de distribución	41
6. ESTUDIO FINANCIERO	43
6.1. Descripción del estudio	43
6.2. Detalle de flujo de caja	44
6.2.1. Inversión inicial	44
6.2.1.1. Remodelación e infraestructura hotelera	44
6.2.1.2. Equipos y herramientas	46
6.2.1.3. Animales	47
6.2.1.4. Establos de animales	48
6.2.2. Capital de trabajo	48
6.2.3. Préstamo	49
6.2.4. Costos fijos	49
6.2.4.1 Interés y amortización del préstamo	49
6.2.4.2. Depreciación	49
6.2.5. Costos variables	50
6.2.6. Gastos	52
6.2.6.1. Gastos administrativos	52
6.2.6.2. Gastos de venta	53
6.2.7. Ingresos	53
6.2.7.1. Ingresos por hospedaje y alimentación	54

6.2.7.2 Ingresos por actividades	55
6.2.7.3. Ingresos por transporte	57
6.2.8. Utilidad antes de impuesto	58
6.2.9. Impuesto	59
6.2.10. Utilidad neta	59
6.3 Análisis del flujo de caja	59
6.3.1. Calculo de la TIR y VAN	59
7. CONCLUSIONES	61
8. RECOMENDACIONES	62
9. BIBLIOGRAFÍA	63
10. ANEXOS	65
11. HOJA DE VIDA	67

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Entrada de turistas al país	22
Tabla 2. Demanda interna de turismo	23
Tabla 3. Demanda proyectada de turismo en América Latina	23
Tabla 4. Llegada de visitantes en las fronteras nacionales, por nacionalidad	24
Tabla 6. Número de turistas por ciudad visitada según género	25
Tabla 7. Número de visitas de turistas, por ciudad visitada según alojamiento	26
Tabla 8. Turistas por motivo de la visita y organización del viaje	27
Tabla 9. Turistas por motivo de la visita / frecuencia de visitas al país	27
Tabla 11. Presupuesto general por cabaña	45
Tabla 12. Remodelación de la casa hacienda	45
Tabla 13. Adecuaciones externas	46
Tabla 14. Calculo de la inversión inicial	48
Tabla 15. Calculo del capital de trabajo inicial	48
Tabla 16. Amortización del préstamo	49
Tabla 17. Depreciación anual	50
Tabla 18. Costos fijos para el año inicial	50
Tabla 19. Costos variables para el año inicial	51
Tabla 20. Gastos administrativos	52
Tabla 21. Número de turistas esperados en el proyecto por año	54
Tabla 22. Ingreso por hospedaje al año	54
Tabla 23. Ingresos por alimentación al año	54
Tabla 24. Número de turistas por paquete turístico al año	56
Tabla 25. Ingresos según el número de turistas por paquete/ por año	57
Tabla 26. Ingresos según transportes a Quito/año	58
Tabla 27. Ingresos anuales totales	58
Tabla 28. Flujo de caja	60

## LISTA DE GRÁFICOS Y FOTOS

### GRÁFICOS:

Gráfico 1. Estructura del gasto de los turistas en el Ecuador	28
Gráfico 2. Tipo de información	29
Gráfico 3. Motivo de la visita	30
Gráfico 4. Respuestas a la pregunta: ¿Que piensa del Agroturismo?	30
Gráfico 5. Respuestas a la pregunta: ¿Visitaría el proyecto?	31
Gráfico 6. ¿Cuánto estaría dispuesto a gastar por día?	31
Gráfico 7. Número de visitas al año	33
Gráfico 8. Fuentes de información	33
Gráfico 9. Respuestas a la pregunta: ¿Qué opina del Agroturismo?	34
Gráfico 10. Respuestas a la pregunta: ¿Visitaría el proyecto?	35
Gráfico 11. Respuestas a la pregunta: ¿Cuánto gastaría por día?	35

### FOTOS:

Foto 1. Mapa de la zona de Nono	6
Foto 2. Ilustración en fotoshop de la villas	17
Foto 3. Mapa de la ruta en bicicletas	18

## 1. INTRODUCCIÓN

El proyecto que se presenta a continuación ofrece una nueva idea de hacer turismo en el Ecuador. Su propósito es demostrar que la agricultura y todo su entorno puede estar ligada a un nuevo concepto como lugar destino turístico para descanso y distracción de las personas.

Para promover la realización de excursiones y tours que combinen visitas a una hacienda que dispone de excelente infraestructura y que se encuentra localizada a 33 kilómetros de distancia de la ciudad de Quito en el cantón Nono en la provincia de Pichincha, y se han planificado recorridos por diferentes destinos y parajes, ofreciendo algo diferente, ambiental, cómodo y sobre todo, la experiencia de conocer una nueva cultura y un estilo de vida totalmente distintos.

Este proyecto puede ser aplicado en cualquier zona de la Sierra ecuatoriana que integre varios ambientes agrícolas y donde la mayoría de la población participe en la planeación del uso racional de los recursos locales, creando además la necesidad imperiosa de proteger las áreas naturales de los impactos tanto ambientales como culturales. Al mismo tiempo, las comunidades receptoras deben ser partícipes de los beneficios, ya que uno de los principios de la sustentabilidad es el mejoramiento de la calidad de vida, y de condiciones de trabajo de los habitantes de las zonas rurales, en este caso de los indígenas, que contarían con la posibilidad de obtener ingresos adicionales en pago a su labor por recibir y atender a los visitantes.

El agroturismo es un concepto nuevo que se está experimentando con éxito en muchos países y causando gran impacto social y económico. Además, se ha comprobado por cálculos de costos, que las agencias y operadoras turísticas podrían encontrar en el agroturismo una interesante opción de negocios al vender las excursiones.

Además de este proyecto es que este recurso natural, como son las numerosas haciendas y fincas que se encuentran en la Sierra ecuatoriana, debe ser promocionado por parte del Ministerio de Turismo como un nuevo destino a visitar.

## 2. JUSTIFICACIÓN

Al analizar la situación y las oportunidades que brinda la Parroquia de Nono es claro que uno de sus problemas es la subutilización de la tierra, la misma que se pone de manifiesto en la baja productividad de la hacienda y de la zona en general. Al disponer, de 120 hectáreas de terreno para poner en práctica un proyecto de agroturismo se puede lograr un margen de rentabilidad interesante para los propietarios de la Hacienda y para toda la comunidad de Nono en general. Para ello, se requiere de un estudio de la zona y un análisis de los productos tradicionales que podrían explotarse en el sector, para luego dar un valor agregado a la agricultura explotando las bellezas paisajísticas de la zona, generando así mayores beneficios que los que obtendrían de la explotación separada de estas dos actividades.

Practicando nuevas técnicas agrícolas, sembrando cultivos tradicionales y no tradicionales, como pueden ser granos, tubérculos y hortalizas como: maíz, habas, cebada, papas, yacón, oca, zanahoria blanca, lechuga, brócoli y coliflor; plantas medicinales tales como: menta, hierba buena, sábila, cedrón, manzanilla y tomillo y también incorporando la cría de animales igualmente nativos de la región andina del Ecuador, tales como: llamas y cuyes, se podría integrar un sistema técnicamente eficiente y, al mismo tiempo, atractivo a los ojos de los turistas nacionales e internacionales.

El proyecto busca, además, enseñar a la gente de la región y a los turistas de dónde provienen sus alimentos, cómo se los obtiene y cómo se los prepara, divulgando junto con las innovaciones tecnológicas actuales los conocimientos ancestrales.

Ecuador cuenta con una gran gama de paisajes como los presentes en la región de influencia del proyecto. Este recurso debe ser aprovechado, no solo para la agricultura, sino también constituirse en un gran llamativo turístico dada su rica biodiversidad, en la

que abundan poblaciones de aves y otras especies faunísticas y de flora en el ambiente único del bosque nublado alto.

En el sector hay zonas aptas para la agricultura donde se dispone de abundante agua y mano de obra calificada. El proyecto persigue dedicar de 1 a 2 hectáreas de la hacienda a la explotación de la agricultura en pequeños huertos que permitan al visitante conocer la variedad de productos existente, su proceso productivo y el aprovechamiento post cosecha, el resto de la hacienda permanecerá como bosque primario donde los turistas podrán apreciar aves de la región y realizar caminatas y cabalgatas por la hacienda.

### **3. OBJETIVO GENERAL Y ESPECIFICOS**

#### **3.1 OBJETIVO GENERAL**

Desarrollar el nuevo concepto de agroturismo en la hacienda “La Escalera”, parroquia Nono, provincia de Pichincha, como opción complementaria a la práctica agrícola convencional y como una actividad que podría replicarse en toda la región interandina.

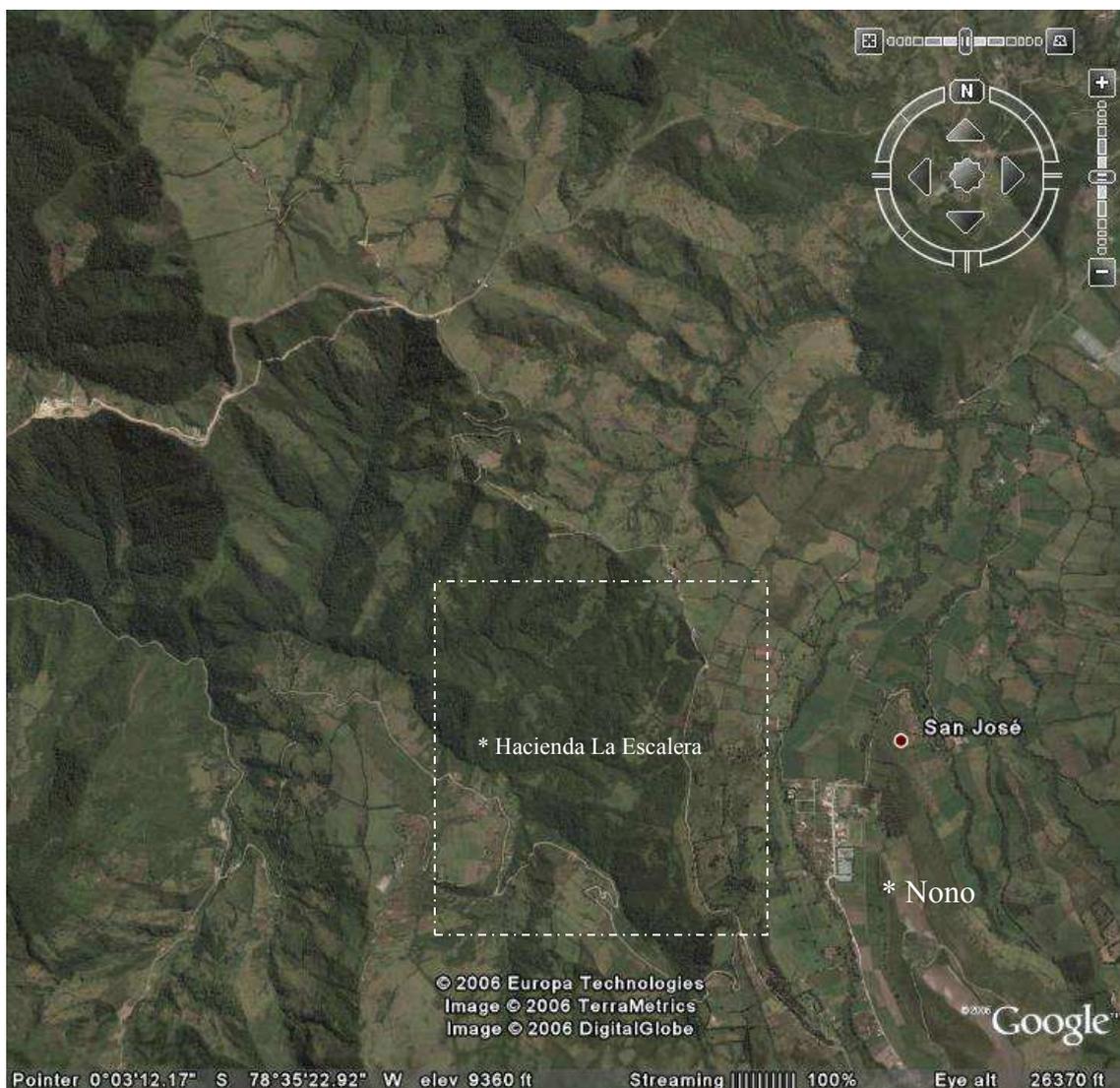
#### **3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS:**

1. Desarrollar un proyecto que se constituya en un atractivo turístico a nivel nacional e internacional, incrementando las opciones turísticas de la provincia de Pichincha.
2. Aplicar, fomentar y divulgar la conservación de los recursos naturales practicando una agricultura amigable con el ambiente.
3. Determinar la factibilidad técnica, financiera y de mercado del proyecto.

### **4. ESTUDIO TÉCNICO**

#### 4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA

A continuación se describe brevemente la zona de influencia directa del proyecto, el Cantón Nono ubicado en la región Sierra, Provincia de Pichincha:



Fuente: GoogleEarth.

**4.1.1 Coordenadas geográficas:** Latitud: S 0° 10' / S 0° 0' y Longitud: W 78° 45' / W 78° 30' (11).

**4.1.2 Coordenadas planas UTM (aprox):** Norte: 9981560 / 10000000 y Este: 750440 / 778280 (11).

**4.1.3 Orografía:** El relieve es irregular, su máxima altura alcanza los 4735 metros. Los accidentes orográficos más significativos son los volcanes Guagua Pichincha y Rucu Pichincha; las cordilleras de San Lorenzo y de Nambillo; las lomas Verde y Nariz del Diablo (11).

**4.1.4 Cotas extremas:** 4735 y 1600 metros (11).

**4.1.5 Hidrografía:** El sistema hidrográfico es numeroso, entre los principales ríos se encuentran el Alambi, Tandayapa, Nambillo Chico, Verde, Cinto, Alameda, Mindo, Pichán, Verde Grande y las Quebradas El Placer, de Agua Santa, Ninguna y Lozada (11).

**4.1.6 Ciudades y poblados:** Nono, Alabi, La Sierra, Santa Rosa, Santa Teresa, Comité del Pueblo No.2, Pucará, El Tablón, El Rancho, Monopungu, Osorio y Alaspungu (11).

**4.1.7 Red vial:** La red vial consta de carreteras pavimentadas de dos vías, carreteras sin pavimentar de dos vías, caminos de verano, camino de herradura y senderos (11).

El proyecto se llevará a cabo en la “Hacienda la Escalera” ubicada en el poblado de Nono a 33 kilómetros de la Ciudad de Quito. Se encuentra a una altura entre 2805 y 3800 metros, registra una temperatura, de 12 a 18 °C y una precipitación de 1500 milímetros/año.

Cuenta con agua potable, energía eléctrica y alcantarillado. Entre los atractivos turísticos de gran valor cultural se encuentra el “Camino de los Yumbos”, indígenas preincaicos que habitaban la región según lo demuestran estudios arqueológicos, la hacienda San José, "El Paraíso del Pescador" a 12 kilómetros, varias cascadas y, a corto plazo, un ambicioso

proyecto impulsado por el Consejo Provincial de Pichincha y otras organizaciones como la “Ecoruta Paseo del Quinde” (11).

La forma más fácil de acceso es en vehículo ya que además de las buenas vías de acceso cuenta con el servicio público de buses ínter cantonales que hacen el recorrido Quito-Nono.

#### **4.2 La “Hacienda la Escalera”**

Está ubicada en la población de Nono y cuenta con más de 120 hectáreas entre bosques y llanos. En la actualidad la hacienda se encuentra subutilizada ya que su producción es nula. Sin embargo, su ubicación la convierte en un sitio idóneo para el agroturismo, al combinar la agricultura con el ecoturismo. Por otro lado, la hacienda tiene un gran valor histórico ya que en la época colonial esta hacienda perteneció a Manuelita Sáenz y aún cuenta con su infraestructura original.

La idea principal del proyecto es hacer que los turistas participen de manera directa en la actividad de la hacienda, haciéndoles conocer y realizar diferentes prácticas agrícolas y ganaderas, además de disfrutar de los atractivos naturales del lugar. Para ello se construirán 6 villas, para poder albergar a los visitantes.

#### **4.3 Cultivos del proyecto.**

En este proyecto, se busca que los visitantes tengan en su estadía la oportunidad de probar, degustar y experimentar productos, entre ellos, varias plantas medicinales como: la menta (*Mentha piperita*), hierba buena (*Mentha sativa*), sábila (*Aloe vera*), cedrón (*Aloysia*

*tripilla*), toronjil (*Matricaria chamomilla*) y tomillo (*Thymus spp*). Granos como: habas (*Vicia faba*), maíz (*Zea mays*) y cebada (*Hordeum vulgare*). También tubérculos y raíces andinas como: la papa (*Solanum tuberosum*), yacón (*Smallanthus sonchifolius*), oca (*Oxalis tuberosa*) y zanahoria blanca (*Arraccacia xanthorrhiza*). Por último nombraremos los frutales a ser cultivados: el tomate de árbol (*Cyphomandra betacea*), uvilla (*Physalis peruviana*) y mora (*Rubus glaucus*). Las fechas de siembra dependerán de cada producto, aunque la mayoría de estas serán sembradas al inicio del invierno, entre Octubre- Noviembre, para aprovechar las lluvias de la región. Cabe destacar que toda la producción será destinada al autoconsumo de la hacienda ya que el proyecto no busca obtener rentabilidad de la producción de estos productos, sino más bien emplearlos para difundir nuestra cultura a los visitantes y mostrarles la diversidad natural de la región andina ecuatoriana.

#### **4.3.1 Plantas medicinales:**

- 1. Menta** (*Mentha piperita*): La menta se dice que tiene un ligero efecto antiséptico para aplicarla en inhalaciones contra el catarro, inflamaciones de la laringe y bronquitis (10).
- 2. Hierba Buena** (*Mentha sativa*): Se la puede emplear para desórdenes digestivos como acidez y dolor estomacal, diarrea, bilis, gastritis, estreñimiento e infección intestinal. La hierba buena, se dice también, que es usada para expulsar parásitos intestinales, mediante una infusión (2).
- 3. Sábila** (*Aloe vera*): Algunas personas la utilizan para cicatrizar las heridas más pronto, disminuye el tiempo de recuperación post-quirúrgico, alivia las quemaduras y minimiza el daño por congelación (12).

**4. Cedrón** (*Aloysia tripilla*): Tiene efecto tónico sobre el estómago y los intestinos, es un buen tranquilizante (1).

**5. Manzanilla** (*Matricaria chamomilla*): Esta planta tiene muchos usos medicinales, se dice que sirve para la desinflamación del colon, alivia el dolor de cabeza, mejora la digestión, ayuda a calmar los nervios, es útil para la limpieza y desinfección de los ojos (6).

**6. Toronjil** (*Melissa officinalis*): El toronjil de olor tiene también un importante efecto tónico y estimulante de las funciones psíquicas, de lo que deriva su nombre de 'toronjil para la pena'. En forma paralela, se dice que tiene una virtud sedante sobre estados de tensión (8).

**7. Tomillo** (*Thymus spp*): Puede servir para aliviar resfriados o trastornos digestivos (9).

#### **4.3.2 Hortalizas, granos y tubérculos**

Estos cultivos son de suma importancia ya que algunos son típicos de la región interandina y no muchas personas los conocen.

A continuación se presenta una breve reseña de estos cultivos, en lo referente a su valor nutricional y a sus propiedades alimenticias.

**1. Habas** (*Vicia faba*): Este grano es muy rico en calorías y proteínas. Se las digiere mejor en estado tierno. Su cosecha y preparación será un atractivo para los turistas (14).

**2. Maíz** (*Zea mays*): Este grano es de suma importancia a nivel mundial y es nativo del continente americano. El maíz de los Andes es poco conocido por los turistas

norteamericanos y europeos a pesar de que por su consistencia suave y su alto contenido de almidón se presta para un sin número de usos, tan variables y desconocidos para muchas personas.

Con el maíz se pueden elaborar, aceites, harinas, chicha y numerosos platos típicos, por lo cual es muy importante el arte culinario de nuestro país.

Tiene buenas propiedades alimenticias y se lo emplea en dietas blandas y a sus derivados se les puede dar un sinnúmero de usos.

En el presente caso se tiene previsto utilizar el maíz para consumo diario de los huéspedes, tratando de difundir sus usos en la cocina ecuatoriana (7).

**3. Cebada** (*Hordeum vulgare*): Este grano también tiene importancia mundialmente ya que con éste se elaboran productos como la cerveza y otras bebidas. Pese a no ser un cultivo originario de América, debido a su valor nutricional y a los diversos usos en la cocina nacional ha sido tomado en cuenta para este proyecto.

**4. Papa** (*Solanum tuberosum*): De gran consumo masivo y de suma importancia en nuestra cultura, ya que en la región Sierra forma parte de la alimentación diaria de la familia ecuatoriana. Se cuenta con una gran variedad de papas y con éstas se pueden preparar diferentes platos típicos, de allí su valor para los propósitos de este proyecto.

**5. Yacón** (*Smallanthus sonchifolius*): El yacón es originario de los Andes, su uso alimenticio no es muy conocido, pero es una raíz muy nutritiva y sabrosa (4).

**6. Oca** (*Oxalis tuberosa*): Es un tubérculo que fue muy popular en la época precolombina, sabor similar al de la papa y se lo puede comer crudo o cocinado; es un tubérculo muy rico en carbohidratos y calorías (5).

**7. Zanahoria blanca** (*Arracacia xanthorrhiza*): Es un pariente del apio y de la zanahoria, produce tubérculos de peculiares características que almacenan almidones.

Sus usos en la cocina son varios, se lo utiliza en sopas y cocinado, tiene un agradable sabor: sus aplicaciones culinarias pueden convertirla en un producto de gran aceptación a nivel mundial (15).

**8. Lechuga, brócoli y coliflor:** Estas tres hortalizas son importantes para el proyecto ya que son fáciles de cultivar y forman parte importante de las dietas de los vegetarianos y de la mayoría de los turistas.

#### 4.3.3 Frutales

Para el proyecto se analizaron una serie de frutales andinos y se seleccionaron frutas que se nombran a continuación:

**1. Tomate de árbol (*Cyphomandra betacea*):** Esta fruta típica andina es muy conocida por todos los ecuatorianos más no por los extranjeros. Es una fruta muy rica en vitaminas y muy popular para la preparación de jugos y postres (19).

**2. Uvilla (*Physalis peruviana*):** Se dice que tiene varias funciones en el organismo humano ayuda a purificar la sangre, sirve como tranquilizante, es conocido como un fruto nuevo y desconocido para muchos, en los últimos años su producción se ha incrementado debido a su uso culinario, para postres y decoraciones (20).

**3. Mora (*Rubus glaucus*):** Muy popular en la cultura ecuatoriana para la preparación de jugos, helados, mermeladas. Es muy rica en minerales y vitaminas; su cultivo no es difícil y puede ser otro atractivo dentro de nuestra agro-bio-diversidad.

#### 4.3.4 Animales

Para el proyecto se tiene en mente, adquirir una serie de animales originarios de los Andes y animales de granja para hacer de las villas un sitio más atractivo para todos los visitantes. Entre los animales escogidos están conejos, cuyes, cabras, caballos, vacas, ovejas, llamas y gallinas. Cabe resaltar que cada animal tendrá una utilidad directa para el proyecto, ya sea proveyendo alimento o simplemente satisfaciendo la curiosidad de los turistas.

**1. Cuyes y conejos:** Estos pequeños animales serán parte del pequeño zoológico del proyecto; se alojarán en jaulas especialmente construidas. Tanto los conejos como los cuyes serán utilizados para la producción de carne, ya que ésta, a más de su agradable sabor, es rica en proteínas, baja en colesterol y grasas y recomendada para dietas blandas.

**2. Cabras:** Este animal es muy atractivo; su leche y su queso son muy apetecidos y, además, la leche puede ser utilizada para curar gripes. Su presencia dará un toque especial al proyecto.

**3. Caballos:** Los caballos servirán principalmente para los recorridos que se realizarán en La Hacienda y sus alrededores. Según el estudio de mercado se definirá la cantidad de caballos a adquirir en el inicio, debiendo ser todos animales jóvenes y bien amaestrados para garantizar la seguridad de los turistas que los cabalguen.

**4. Vacas:** El ganado vacuno será utilizado para la obtención de leche destinada al consumo de La Hacienda, lo que significa abastecer el consumo de los turistas con la producción de unas tres o cuatro vacas, para cuyo fin no se requieren grandes potreros. De estos animales se deriva una actividad muy importante que es el ordeño, el cual se realizará en forma manual dos veces al día, uno en la mañana y otro en la tarde en horarios accesibles a los turistas. El ordeño manual constituye una actividad muy llamativa y entretenida para la mayoría de turistas.

**5. Ovejas:** Estos rumiantes son muy interesantes y llamativos, por lo que su presencia los hace una parte interesante en la visita de los turistas al proyecto. Siendo su lana el principal producto que se explota de las ovejas y existiendo en el país numerosas artesanías de tejidos de lana, como prendas de vestir, tapices y alfombras, las villas de La Hacienda pueden ser el sitio ideal para la exhibición y venta de estos artículos a los turistas.

**6. Gallinas:** Las gallinas servirán para autoabastecer a la hacienda con huevos, mientras que los pollos machos proporcionarán carne para el consumo de los turistas. Estas aves las dejaremos vivir al aire libre, para que interactúen con su alrededor y los turistas.

Cabe señalar que el número de animales a adquirir y el tamaño de los establos y casas de animales a construir dependerá del estudio de mercado.

#### **4.4 Villas**

De acuerdo con el estudio de mercado se tiene pensado la construcción de villas alrededor de la casa de Hacienda para poder recibir a los turistas brindándoles un ambiente agradable y confortable. Se tiene previsto un diseño muy simple, pero a la vez funcional y de buen gusto, que ofrezca todas las comodidades necesarias al turista de clase media a alta. Las villas tendrán capacidad para grupos de dos a seis personas y se ubicaran en un área de 1000 metros cuadrados. El diseño es muy importante ya que tiene que ser de acuerdo con

la propuesta del proyecto y de la zona, un modelo natural que no desentone con el entorno. Al mismo tiempo se remodelará la casa Hacienda, para convertirla en el centro de operaciones, recepción y restaurante, para dar a los turistas un servicio de primera. La idea de la construcción de las villas es a futuro proyectar este negocio al área turística de la región y cada vez recibir más turistas que quieran visitar y participar de esta experiencia. A continuación se exhiben algunos bosquejos de las mismas. (Diseños Fotoshop)



Fuente: Arq. Daniela Ludeña (13)

#### **4.5 Tours**

Los tours a realizarse dependerán de cada turista, se planificarán actividades diarias y paquetes que comprendan dos a tres días. Las actividades a realizarse en la Hacienda se analizarán a continuación y los costos de cada actividad se desarrollarán más adelante en el estudio financiero. En relación al estudio de flora y fauna de la zona, se cuenta con estudios relacionados como el que ha realizado el Ecolap de la Universidad San Francisco de Quito, sobre el Camino del Quinde.

Las actividades incluyen:

Recorrido en bicicletas, cabalgatas, caminatas, pesca deportiva, interacción con agricultura.

#### 4.5.1 Paseo en bicicletas:

Este recorrido será uno de los mayores atractivos del programa de actividades ya que cuenta con dos rutas espectaculares, las cuales brindaran a los turistas la posibilidad de observar flora y fauna única en el mundo. Todos los recorridos saldrán desde la hacienda; el tour incluye transporte de regreso, guía, y refrigerio.



Fuente: Ecoruta, proyecto piloto Ecolap (3).

- a) **Ruta Nono - Mitad del Mundo:** Esta ruta tiene un recorrido de alrededor 45 kilómetros; el camino es 40% lastre, 60 % asfaltado, donde podrán apreciar, ríos, cascadas, volcanes como el Pululahua, y una gran variedad de flores, aves y mamíferos. Una parte del recorrido se realizará en automóvil, ya que este camino tiene algunas cuestas que pueden ser muy pesadas para los turistas.
- b) **Ruta Nono – Mindo:** Esta ruta tiene un recorrido de alrededor 35 kilómetros, el camino es 100 % lastre, donde podrán apreciar, ríos, cascadas, y una

gran variedad de flores, aves, mamíferos y especialmente las mariposas en el sector de Nono. Una parte del recorrido se realiza en automóvil ya que se harán algunas paradas en el camino para visitar sitios de interés, como es Mindo y sus alrededores.

#### **4.5.2 Cabalgatas:**

Esta actividad puede tener varias modificaciones tratando de satisfacer las necesidades del turista, podemos hacer recorridos de 3 horas, todo el día o dos días. El recorrido comprende una cabalgata a campo traviesa, con algunas modificaciones, ya que cuando el ganado sea trasladado de un potrero a otro los turistas pueden participar arriando a las vacas. Igualmente estos tours incluirán un guía nativo, los caballos amaestrados para cabalgatas, y un refrigerio.

**a) Cabalgata 3 horas:** Esta cabalgata comprende un recorrido hacia los potreros ubicados en la parte superior de la hacienda. Durante el recorrido se podrá apreciar en su plenitud todo el pueblo de Nono, hasta llegar a los potreros de las haciendas vecinas quienes colaborarán haciéndoles participar a los visitantes en el arreo de la vacas. El tour terminará en la Hacienda donde serán recibidos con bebidas calientes.

**b) Cabalgata 1 día:** Esta cabalgata comprende un recorrido hacia los potreros ubicados en la parte superior de la hacienda, durante el recorrido se podrá apreciar en su plenitud todo el pueblo de Nono, luego se internará más en el páramo, llevando al turista a lugares insólitos. La ruta de regreso será diferente a la de ida, esto dependerá del guía que de acuerdo al clima y vías de acceso decidirá la mejor

vía de retorno. El tour terminará en la Hacienda donde serán recibidos con bebidas calientes.

**c) Cabalgata 2 días:** Esta cabalgata es recomendada para turistas que tienen más experiencia y se inicia con un recorrido hacia los potreros ubicados en la parte superior de la hacienda, durante el recorrido se podrá apreciar en su plenitud todo el pueblo de Nono, igualmente el recorrido comprende cabalgata a campo traviesa en el páramo en el primer día hasta llegar al campamento que será un punto previamente establecido donde el guía instalará las carpas para la noche.

El segundo día se regresará por otra vía en este caso será el camino del Quinde donde el turista podrá apreciar la maravillosa flora y fauna del sector.

El tour terminará en la Hacienda donde serán recibidos con bebidas calientes, este tour incluye gastos de estadía y alimentación por lo cual es un poco mas caro.

#### **4.5.3 Caminatas:**

Se contará con una serie de caminatas alrededor de la hacienda, donde se podrá visitar el pueblo de Nono y su comunidad indígena. También habrá la posibilidad de visitar las haciendas vecinas, la gran mayoría dedicadas a la ganadería.

#### **4.5.4 Pesca deportiva:**

La pesca deportiva puede ser una de las actividades extras que podremos brindar a nuestros visitantes, ya que haciendas vecinas que cuentan con esta actividad como es la Hacienda San José, que se la ha denominado el Paraíso del Pescador, por su piscinas llenas de truchas y otros pescados más y está ubicada a tan solo 12 kilómetros de Nono.

#### **4.5.5 Interacción con la agricultura:**

Esta actividad o interacción con la agricultura, se la ha denominado así, ya que comprende una serie de actividades diarias de una granja, que comienza bien en la mañana, desde el primer ordeño, seguido por la alimentación de todos los animales de corral, recolección de huevos, deshierbas, cosecha de los huertos, y en las tardes se deja el trabajo exterior para pasar a las actividades dentro de la casa como son la preparación de platos típicos con todo lo que los turistas traigan de los huertos, esto completará la experiencia de los visitantes haciéndola una verdadera convivencia con la naturaleza y los productos andinos.

#### **4.5.6 “Day tours” a sitios turísticos:**

La idea de estos “days tours” es unir una serie de actividades y venderlas como un paquete y el costo de venta se incrementa. A la vez estos paquetes son más llamativos para los turistas ya que buscan como llenar su tiempo en su estadía.

**a) Mindo 2 días:** Este tour puede ser muy llamativo ya que en estos dos días los turistas, tendrán la oportunidad de ir desde la Hacienda hasta Mindo en bicicletas el primer día, el segundo día pueden disfrutar de las maravillas que ofrece Mindo entre ellas sus cascadas y sus ríos, y sin olvidar la flora y fauna que ofrece este ecosistema.

**b) Cabalgata dos días:** Como ya describimos anteriormente esta actividad ofrece durante dos días la oportunidad de galopar por la serranía ecuatoriana,

descendiendo a climas húmedo tropicales y volver a los fríos páramos en cuestión de horas.

**c) Escala y visita a volcanes:** En Quito y sus alrededores tenemos una serie de complejos volcánicos como:

- 1. Complejo volcánico Guagua Pichincha, Toaza, Cristal.**
- 2. Complejo volcánico Ruco Pichincha y Cinto Basal.**
- 3. Casitahua, volcán extinto.**
- 4. Pululahua.**
- 5. Ilalo, extinto.**

Todos estos volcanes son los más cercanos al área de influencia del proyecto, en los cuales se puede hacer una serie de programas y visitas donde los turistas, podrán escalar y disfrutar de esta riqueza que cuenta el Ecuador, como son sus maravillosos volcanes, muchos de ellos en actividad.

## **5. ESTUDIO DE MERCADO**

### **5.1 INTRODUCCION AL ESTUDIO DE MERCADO**

Mediante este estudio de mercado se determinó la oferta y la demanda en el sector turístico de la región, con el objetivo de crear una estrategia concreta que ayude a incursionar en el mercado. Para este estudio se utilizaron estadísticas proporcionadas por el Ministerio de Turismo y una encuesta a base de un cuestionario diseñado.

### **5.2 ANALISIS DE LA DEMANDA**

#### **5.2.1 ESTADISTICAS DEL MINISTERIO DE TURISMO**

##### **5.2.1.1 Mercado potencial**

El mercado total está dado por el total de turistas que ingresan al país. Para el año 2006 el mercado total fue de 894,355 persona, y la proyección para el 2007 es de 929,234 visitantes, alrededor de treinta mil turistas más, una cifra a considerar.

**Tabla No. 1 Entrada de turistas al país**

	2006	2007
ENE	78,121	80,718
FEB	58,203	71,398
MAR	73,930	78,589
ABR	62,732	66,460
MAY	57,039	66,603
JUN	74,717	83,396
JUL	94,923	100,231
AGO	98,938	87,327
SEP	62,191	66,385
OCT	72,378	75,201
NOV	68,806	71,490
DIC	78,380	81,437
<b>TOTAL</b>	<b>894,355</b>	<b>929,234</b>

Fuente: Ministerio de Turismo, 2006

La tendencia histórica, según datos del Ministerio de Turismo, muestra que aproximadamente el 39% de los turistas que llegan al país ingresan por la ciudad de Quito, es decir, un estimado total de 362,401 para el año 2007. Debido a la cercanía de la población de Nono a la ciudad de Quito, se considerara como demanda potencial internacional del proyecto a todos los turistas que ingresan por esta ciudad. El Ministerio de Turismo estima que el 53% de la demanda total está constituida por el turismo interno. Se puede deducir entonces, que un total de 408,665 turistas internos demandarán servicios turísticos en la ciudad de Quito y sus alrededores en el año 2007 (17).

**Tabla No. 2 Demanda interna de turismo**

	ECUADOR		QUITO	
<b>ENTRADA DE TURISTAS</b>	929,234	47%	362,401	47%
<b>TURISMO INTERNO</b>	1047,860	53%	408,665	53%

La Organización Mundial de Turismo (OMT) prevé un crecimiento anual del turismo de la región de las América a un ritmo de 3.9% anual, razón por la cual se espera una demanda potencial total por año de la magnitud que se presenta en la (Tabla No. 3) siguiente:

**Tabla No. 3 Demanda proyectada de turismo en América Latina**

<b>Ano</b>	<b>Miles de personas</b>
2007	362,401
2008	376,535
2009	391,220
2010	406,477
2011	422,330

A continuación se analizara una encuesta y estadísticas realizadas por el Ministerio de Turismo.

### **Variables analizadas**

**A) Lugar de procedencia:** Según los datos la mayoría de turistas o extranjeros que entrar a nuestro país cada año, son provenientes de nuestros países fronterizos Perú y Colombia, seguidos por turistas provenientes de Estados Unidos y Reino Unido.

**Tabla No. 4 Llegada de visitantes no residentes en las fronteras nacionales, por nacionalidad**

	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>TOTAL</b>	<b>682,962</b>	<b>760,776</b>	<b>818,927</b>	<b>860,784</b>
TODOS AFRICA	2,107	1,720	2,191	2,269
TODOS CARIBE	3,948	4,075	5,097	5,589
COSTA RICA	2,955	2,753	3,244	4,117
PANAMA	4,403	4,495	4,750	5,315
OTROS AMÉRICA CENTRAL	3,690	3,728	4,087	4,665
CANADA	12,774	13,370	15,308	16,142
MEXICO	8,669	9,443	10,747	11,808

EEUU	150,582	159,851	182,116	188,942
ARGENTINA	14,265	15,395	15,354	16,788
BOLIVIA	3,532	3,343	4,020	4,614
BRASIL	7,718	8,305	10,295	11,792
CHILE	18,571	16,656	17,541	18,149
COLOMBIA	197,080	205,353	179,442	164,123
PERU	106,777	153,520	191,315	209,743
URUGUAY	1,698	1,893	2,212	3,977
VENEZUELA	12,460	14,084	15,544	16,152
OTROS AMERICA SUR	799	810	965	909
JAPON	4,098	3,979	4,690	5,576
AUSTRALIA	3,249	3,637	4,654	5,681
NUEVA ZELAND	861	850	1,124	1,171
OTROS ASIA	9,192	9,264	10,643	11,196
OTROS OCEANIA	93	101	84	94
REINO UNIDO	17,844	19,554	20,867	21,929
ITALIA	9,938	10,395	11,745	12,265
ESPAÑA	16,943	20,111	26,669	39,702
FRANCIA	12,671	13,490	13,336	13,155
ALEMANIA	17,541	18,598	19,451	20,316
PAISES BAJOS	9,106	10,158	8,766	9,785
SUIZA	7,158	7,590	7,991	8,633
ISRAEL	3,564	3,335	3,107	3,863
OTROS EUROPA	18,670	20,906	21,566	22,309

Fuente: Departamento de Estadísticas del Ministerio de Turismo (17).

**B) Motivo de visita y permanencia en el país:** Como se puede apreciar en el anexo (Tabla No. 5), el 43% de turistas vienen por motivos de recreación y esparcimiento y el 41% permanece entre 8 y 28 días en nuestro país.

**C) Ciudades visitadas:** En esta tabla se aprecia que los destinos preferidos por los turistas son las ciudades de Quito y Guayaquil con el 32% y 15,8% respectivamente, lo cual es bueno para el proyecto por su cercanía a la ciudad Capital.

**Tabla No. 6 Número de turistas por ciudad visitada según género.**

Ciudad visitada	Genero			Proporción
	Masculino	Femenino	Total	
Quito	178,736	113,907	292,643	32.0
Guayaquil	88,464	56,624	145,089	15.8
Cuenca	36,842	26,276	63,118	6.9
Otavalo	25,838	24,219	50,057	5.5
Puerto Baquerizo	20,298	19,743	40,041	4.4
Baños de Agua Santa	17,931	16,455	34,386	3.8

Riobamba	13,906	10,948	24,853	2.7
Manta	11,774	6,766	18,540	2.0
Salinas	10,493	7,540	18,033	2.0
Ambato	9,989	5,460	15,449	1.7
Tena	8,053	6,710	14,763	1.6
Puerto Ayora	7,476	4,901	12,377	1.4
Esmeraldas	6,548	5,825	12,373	1.4
Latacunga	6,322	5,511	11,833	1.3
Ibarra	6,273	4,824	11,097	1.2
Baños	5,382	4,255	9,637	1.1
Loja	5,410	3,960	9,370	1.0
Atacames	4,619	4,384	9,003	1.0
Puyo	4,130	2,601	6,731	0.7
Vilcabamba	3,007	3,599	6,606	0.7
Mindo	3,376	2,780	6,156	0.7
Nueva Loja	3,878	1,912	5,789	0.6
Machala	3,842	1,798	5,639	0.6
Puerto López	3,223	2,395	5,618	0.6
Portoviejo	2,906	2,546	5,452	0.6
Otros lugares	47,485	33,610	81,103	8.9
<b>Total</b>	<b>536,200</b>	<b>379,548</b>	<b>915,757</b>	<b>100.0</b>

Fuente: Departamento de Estadísticas del Ministerio de Turismo (17).

**D) Tipo de alojamiento utilizado:** En la tabla No. 7 se detalla claramente que en la ciudad de Quito y sus alrededores casi la totalidad de los turistas busca hoteles u hosterías para su alojamiento, lo cual es clave para el éxito del proyecto ya que se busca que los potenciales visitantes permanezcan en las instalaciones del proyecto la mayor parte del tiempo durante la visita a la ciudad de Quito.

**Tabla No. 7 Número de visitas de turistas, por ciudad visitada según alojamiento**

Ciudad visitada	Tipo de alojamiento					Total
	Hotel	Casa propia	Casa de familiares	Casa de amigos	No informa	
Quito	209,727	8,994	9,965	59,136	4,818	292,640
Guayaquil	91,328	2,277	3,521	34,435	13,461	145,022
Cuenca	47,809	1,102	2,894	9,861	1,450	63,116
Otavalo	41,021	496	1,230	2,958	4,350	50,055
Puerto Baquerizo	37,032	497	705	969	837	40,040
Baños de Agua Santa	31,212	266	612	1,740	554	34,384
Riobamba	21,239	226	446	2,355	586	24,852
Manta	11,848	610	1,112	3,815	1,154	18,539
Salinas	10,154	381	483	4,548	2,435	18,001
Ambato	9,527	535	867	3,641	875	15,445
Tena	12,632	366	265	1,352	146	14,761

Puerto Ayora	10,250	248	1,436	145	298	12,377
Esmeraldas	9,337	471	529	1,731	304	12,372
Latacunga	9,228	187	277	1,279	860	11,831
Ibarra	7,919	189	196	2,093	698	11,095
Baños	8,826	186	34	400	189	9,635
Loja	6,979	192	504	1,543	150	9,368
Atacames	7,286	156	402	794	362	9,000
Puyo	5,755	45	0	847	82	6,729
Vilcabamba	6,143	25	0	196	242	6,606
Mindo	5,136	22	172	123	703	6,156
Nueva Loja	4,230	312	203	858	185	5,788
Machala	3,148	99	162	1,526	702	5,637
Puerto López	5,309	0	0	66	241	5,616
Portoviejo	2,896	187	357	1,601	410	5,451
Otras ciudades	49,475	2,263	2,402	16,540	10,561	81,241
<b>Total</b>	<b>665,446</b>	<b>20,332</b>	<b>28,774</b>	<b>154,552</b>	<b>46,653</b>	<b>915,757</b>

Fuente: Departamento de Estadísticas del Ministerio de Turismo (17).

E)  
Motivo  
de la  
visita: En  
la

siguiente tabla se aprecia que la mayoría de turistas vienen solos y por su propia cuenta y con la finalidad de participar o realizar actividades de recreación y esparcimiento (43%).

**Tabla No. 8 Turistas por motivo de la visita y organización del viaje.**

Motivo de la visita	Organización del viaje				%
	Agencias de viaje	Cuenta propia	No informa	Total	
Recreación o esparcimiento	49,520	118,807	198	168,525	43
Visitas a familiares o amigos	12,574	59,861		72,435	18
Negocios / motivos profesionales	33,127	64,625	89	97,842	25
Conferencias / congresos	5,585	7,654		13,239	3
Estudios	3,215	10,963		14,178	4
Tratamientos de salud	156	553		710	0
Motivos religiosos	1,748	3,350		5,098	1
Compras o servicios personales	444	1,184		1,628	0
Otros	5,954	11,547	477	17,978	5
No informa	460	617		1,077	0
<b>Total</b>	<b>112,783</b>	<b>279,162</b>	<b>764</b>	<b>392,708</b>	<b>100</b>

Fuente: Departamento de Estadísticas del Ministerio de Turismo (17).

**F) Frecuencia de la visita:** Dentro del segmento de mercado de interés, que es el de recreación y esparcimiento, el 71% visita el país por primera vez y el 28% ya ha visitado nuestro país anteriormente.

**Tabla No. 9 Turistas por motivo de la visita / frecuencia de visitas al país**

Motivo de la visita	Primera visita a este país			
	Si	No	No informa	Total
Recreación o esparcimiento	121,020	47,293	212	168,525
%	71.81	28.06	0.13	100

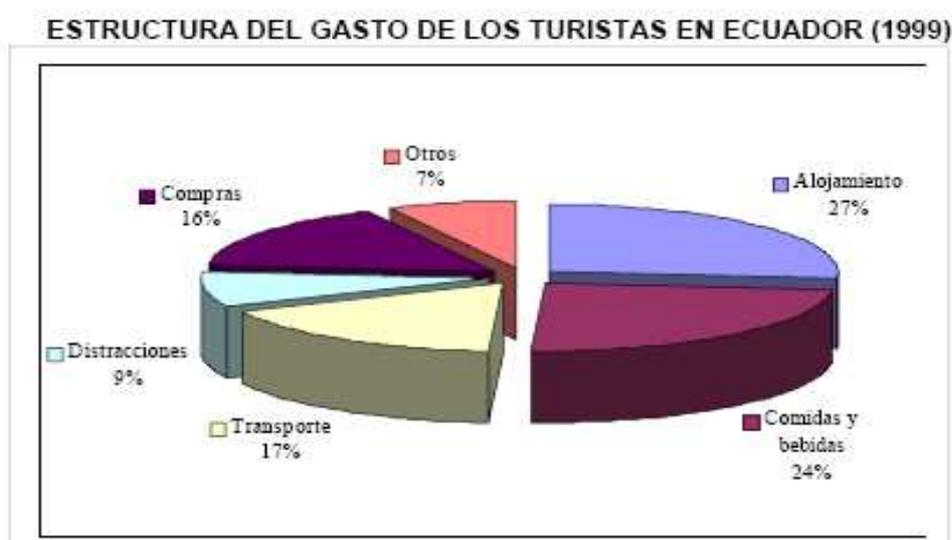
Fuente: Departamento de Estadísticas del Ministerio de Turismo (17).

**G) Medios de información:** Entre los medios que influyen en la decisión de viajar al Ecuador se encuentra el Internet con un 23%, familiares o amigos un 34,7% y agencias de viajes un 7,4%. Para mayor detalle, remitirse a la tabla No. 10 del Anexo.

**H) Modalidad del viaje:** El 96 % no utiliza los servicios de una agencia de viajes ni contrata paquetes turísticos.

**I) Estructura del gasto:** Del gasto realizado por los turistas visitantes a nuestro país, 26% se destina a alojamiento, 9% a distracciones y 17% a transporte.

### Grafico #1



Fuente: CETUR, BET, 1999.

Luego de examinar estos datos proporcionados por el Ministerio de Turismo del Ecuador se demuestra que nuestro país está experimentando un crecimiento turístico año tras año. Esto prueba que todo el sector turístico del Ecuador tiene gran potencial, especialmente la Región Sierra y zona circundante a la capital Quito. Con este proyecto se espera crear una idea nueva e innovadora, al unir varios factores para hacer un turismo recreativo y cultural, que se espera sea de gran acogida para turistas nacionales, internacionales, agencias de viajes y operadoras turísticas.

## **5.2.2 ENCUESTA INTERNA**

A continuación se presentan los resultados de una encuesta realizada a personas extranjeras y nacionales como parte importante del estudio de mercado de este proyecto.

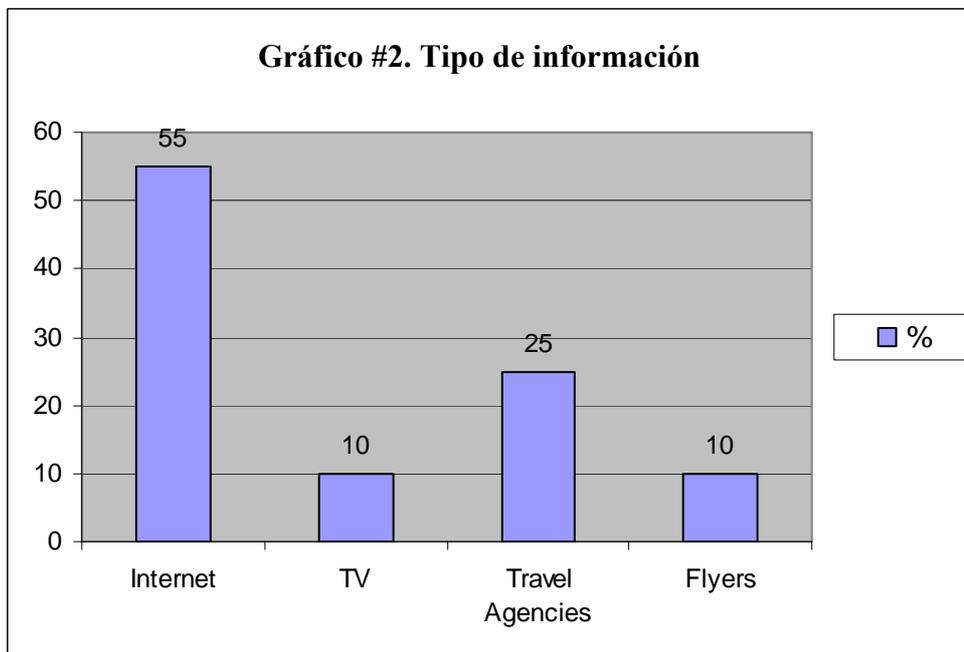
### **5.2.2.1 Encuesta a extranjeros**

Se recopilaron 200 cuestionarios de una población joven dentro y fuera de la Universidad San Francisco, compuesta por personas de una edad promedio de 19 a 30 años, ya que éstas constituyen el grupo más activo en el turismo de aventura. El 90% de los encuestados correspondió a ciudadanos norteamericanos y el 10% restante a personas de otros países.

A continuación se analizará el resultado de la encuesta tomando en cuenta las preguntas más relevantes.

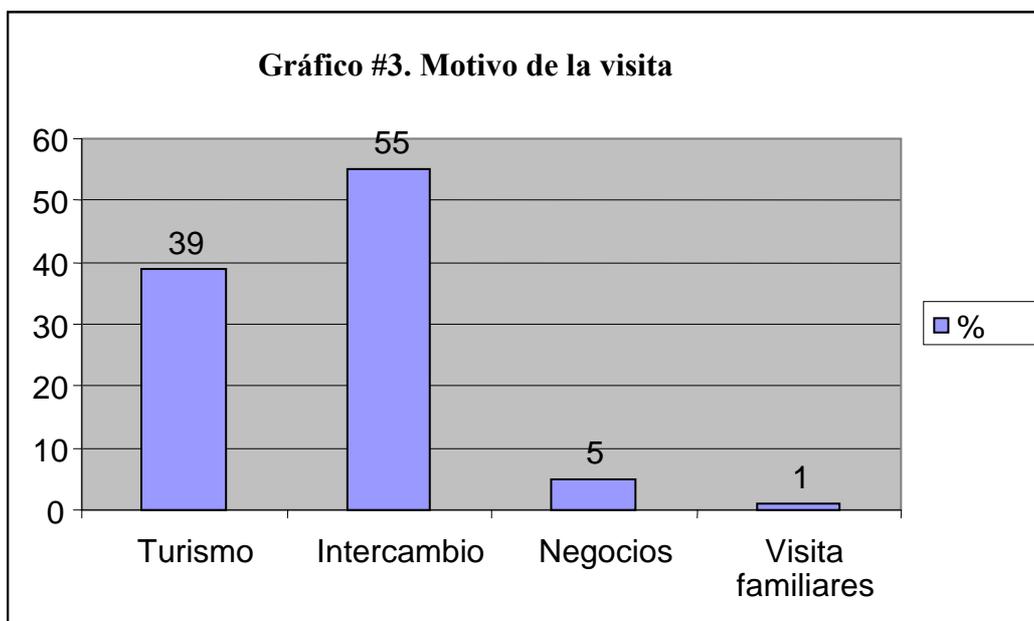
#### **1.- ¿Donde obtuvieron información del Ecuador?**

El 55% de los turistas obtuvo información sobre nuestro país en el Internet, el 25% en agencia de viajes, y 10% en la televisión y flyers.

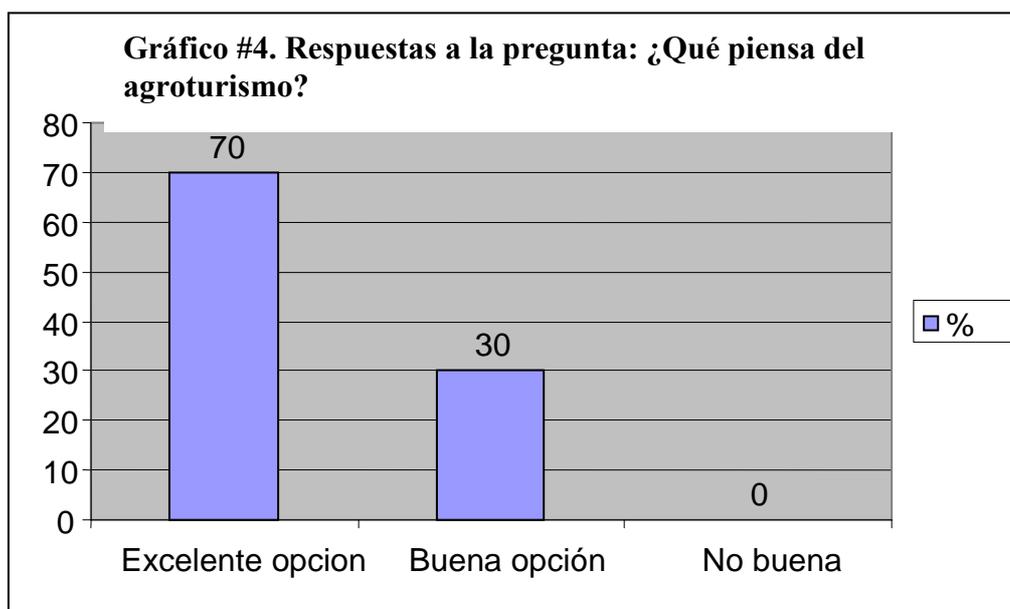


tranjeros, se

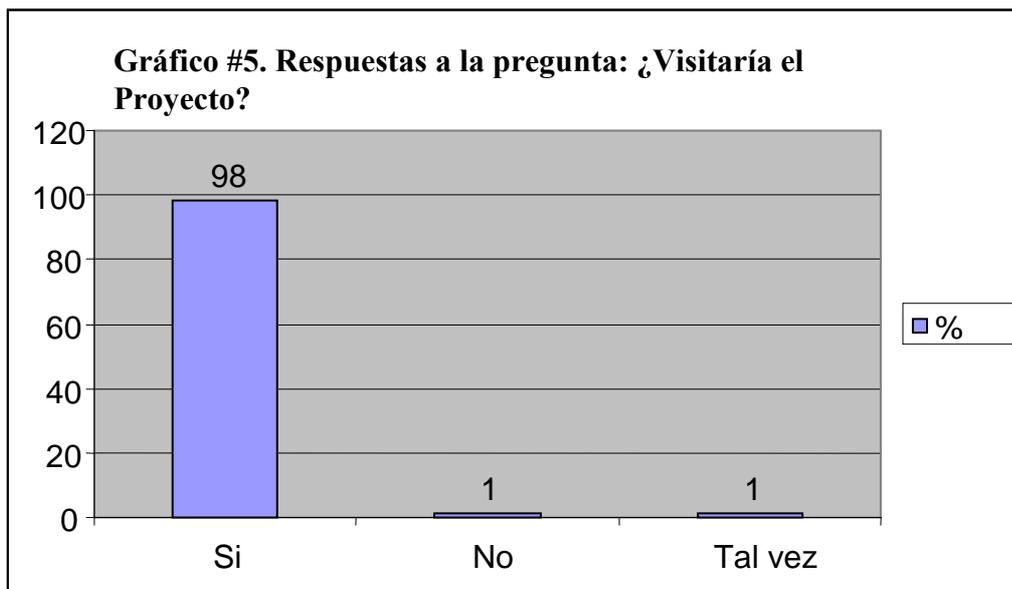
obtuvo que el 55% vino al país en algún programa de intercambio o voluntariado y un 39% por motivos exclusivos de turismo.



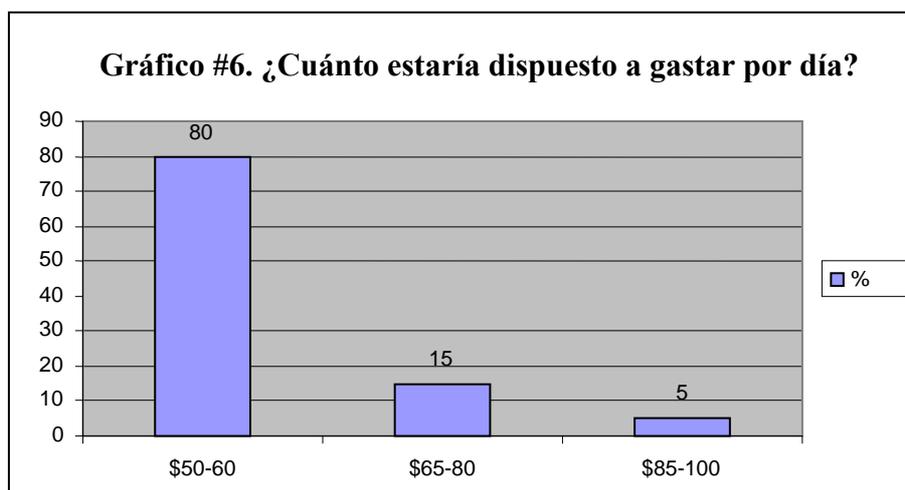
**3.- Opinión sobre el Agroturismo:** Después de dar a conocer un breve concepto del agroturismo, se preguntó a los encuestados su opinión sobre esta actividad. Como se aprecia en el siguiente gráfico, el 70% piensa que es una excelente alternativa y el restante 30% que es una buena opción.



**4.- ¿Visitaría el Proyecto?:** Se preguntó si en su permanencia en el Ecuador les gustaría visitar un sitio que ofrezca lo que el proyecto propone y el 98% respondió afirmativamente, mientras el 1% contestó no y el 1% respondió que tal vez lo haría.



**5.- ¿Cuánto gastaría?:** A la pregunta sobre cuánto gastaría por un día de permanencia en las villas, con comidas incluidas, más una actividad por día, con transporte a Quito incluido, 80% de los extranjeros encuestados respondió que gastaría entre \$50 y \$60 diarios, el 15% que gastaría \$65 a 80 diarios, solamente el 5% que gastaría de \$85 a 100 por día.



Al final de la encuesta también se pidió a los encuestados que, en caso de tener interés por otras actividades, las señalen. Entre las respuestas más interesantes

constan la posibilidad de ofrecer caminatas, interacción con familias indígenas, deportes extremos, escalada a montañas y cursos de cocina.

Todas estas ideas y sugerencias serán tomadas en cuenta para el mejor funcionamiento del proyecto.

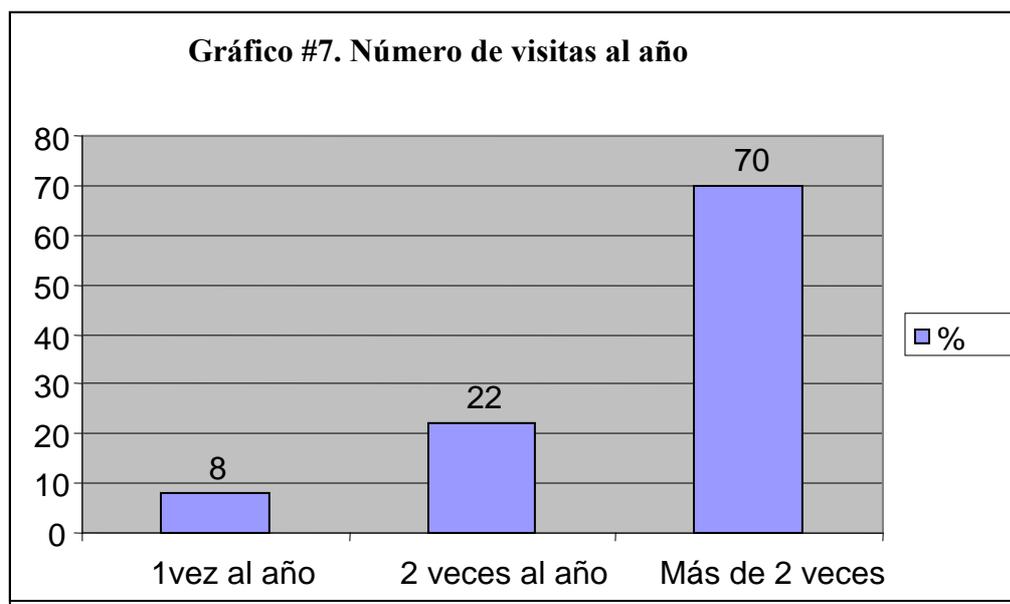
### **5.2.2.2 Encuesta a ciudadanos nacionales**

Se la realizó a 100 personas pertenecientes a una población joven y adulta, en los alrededores de Quito y en la Universidad San Francisco de Quito. Se encuestó a personas de entre 19 y 40 años, ya que son los más activos en el turismo de aventura dentro del Ecuador.

A continuación se presentan los resultados de la encuesta, tomando en cuenta a las preguntas más relevantes.

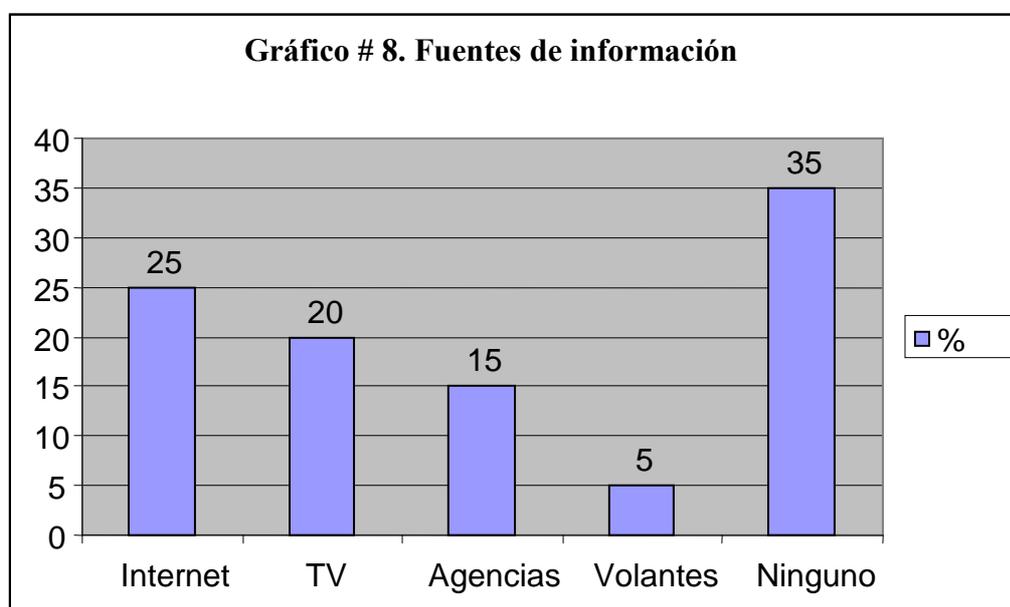
#### **1.- ¿Cuántas veces al año visita lugares turísticos en el Ecuador?**

Como se aprecia en el siguiente gráfico #7, el 70% de los ecuatorianos encuestados visita más de dos veces por año lugares turísticos dentro del nuestro país, el 22% dos veces por año, y el 8% una sola vez por año.



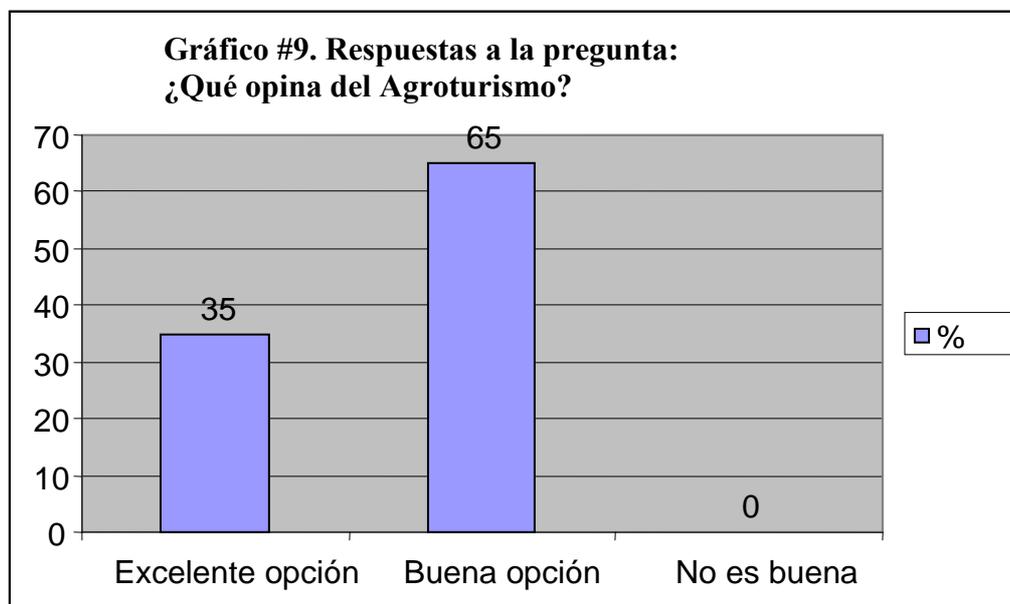
## 2.- ¿Dónde obtuvieron información turística del Ecuador?

El 35% de las personas no usan ningún medio de información, el 25% se informa por Internet, 20% en la televisión y el resto en agencias de viajes y hojas volantes.

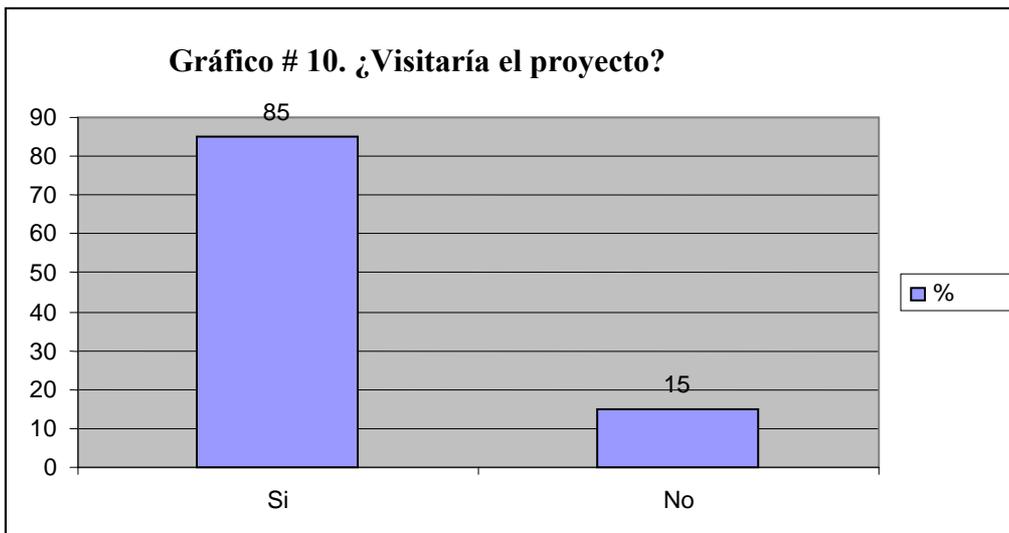


**3.- Opinión sobre el Agroturismo:** Después de dar a conocer un breve concepto del agroturismo, se preguntó al público su opinión respecto a esta actividad.

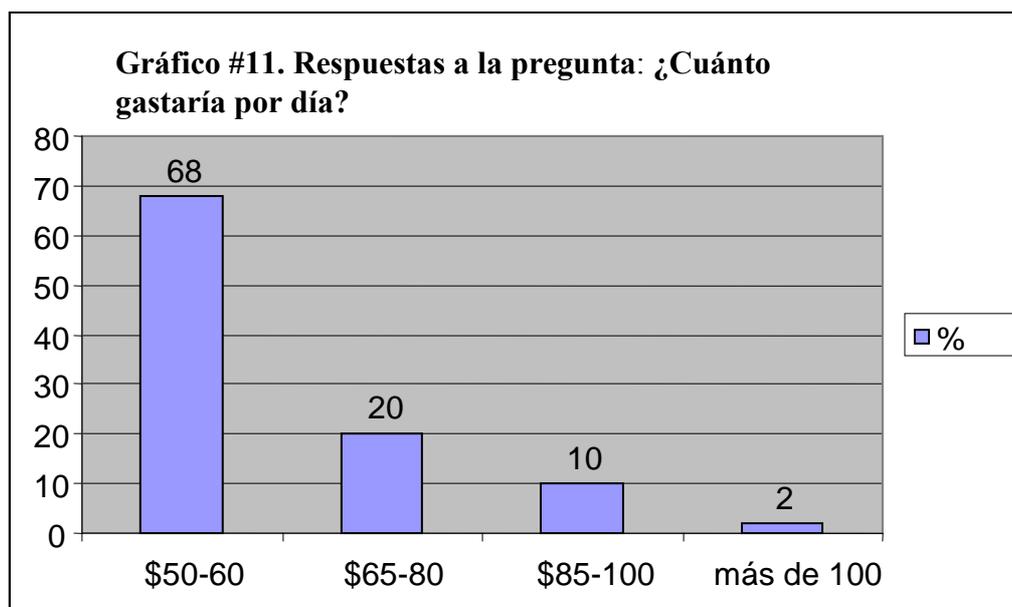
Como se aprecia en el gráfico #9, el 65% opina que es una buena alternativa y 35% dice que es una excelente opción.



**4.- ¿Visitaría el proyecto?:** En la encuesta se preguntó si estarían interesados en visitar el proyecto y el 85% de las respuestas fue afirmativo, mientras 15% responde que no lo haría. Esta respuesta podría explicarse en razón que los turistas nacionales no están tan interesados en actividades agrícolas, sino más bien en actividades de esparcimiento y diversión.



**5.- ¿Cuánto gastaría?:** A la pregunta sobre cuánto gastaría por un día de permanencia en las villas, con comidas incluidas, más una actividad por día, con transporte a Quito incluido, el 68% del público nacional respondió, que gastaría entre \$50 y 60 diarios, el 20% que gastaría de \$65 a 80 diarios, el 10% que gastaría de \$85 a 100 por día y el 2% restante que gastaría más de \$100 por día.



Como en la encuesta a los extranjeros, al final también se preguntó, si aparte de las actividades ofrecidas les gustaría participar en otras, Entre las sugerencias más interesantes se señala la preferencia por la participación más intensa en las actividades agrícolas, lo mismo que en los deportes extremos, escalada de montaña, entre otras.

Después de la realización de estas encuestas, no cabe duda de la gran acogida que este nuevo concepto de turismo tendría dentro del mercado nacional y extranjero; la clave está en saber hacerlo y saber promocionarlo de la mejor manera.

### **5.3 ANALISIS DE LA OFERTA**

#### **5.3.1 Hospedaje:**

Es un servicio que los visitantes tendrán a su disposición y que les permitirá estar más cerca de los sitios turísticos, experimentar la experiencia del agroturismo y permanecer en un sitio apartado de la ciudad a tan solo 30 minutos de Quito. Al obtener el hospedaje dentro de los paquetes se pueden hacer promociones ofreciéndoles noches gratis o actividades incluidas.

#### **5.3.2 Transporte:**

Para dar un servicio más completo y de mejor nivel, se ofrecerá transporte desde la ciudad a la hacienda y a los sitios turísticos; si el turista lo deseara también estará disponible el transporte desde la hacienda al aeropuerto.

Para ello se rentarán vehículos, dependiendo el tamaño de los grupos y de la frecuencia en que se lo requiera.

### **5.3.3 Servicio de guías:**

Durante todos los recorridos, se incluirá un guía (tour leader), que acompañará a los turistas a lo largo de las visitas. El guía será por norma bilingüe (español-ingles), un experto en las áreas a recorrer, y el intermediario entre campesinos y el turista para brindar la mayor información posible a los turistas.

### **5.3.4 Alimentación:**

Este servicio se brindará en la hacienda dando al turista la oportunidad de experimentar la degustación de platos típicos, desde el desayuno hasta la cena; su presentación será muy cuidadosa. Se tratará de emplear para esos platos productos mayormente provenientes de la producción de la hacienda y sus alrededores.

Por otro lado, los turistas para todos sus recorridos recibirán un refrigerio, que será preparado en la hacienda.

### **5.3.5 Actividades agrícolas:**

Estas actividades serán el centro de atención de los turistas ya que durante su permanencia se pretende integrarles a la vida diaria de las haciendas de la serranía ecuatoriana. Se dispondrá de un guía de la zona, en este caso indígena, si es necesario con la compañía de un traductor, quienes se harán cargo de los turistas a fin de que durante su día exploren las diversas etapas de la vida agrícola, como pueden ser el cuidado de ganado y animales de corral, el riego y la cosecha de los cultivos, y la preparación de bebidas y alimentos típicos. Además se les enseñará los usos medicinales de las plantas o frutas que se tengan en el momento en la granja.

Se asegura que los visitantes tendrán un día muy informativo y entretenido ya que muchos de ellos provendrán de grandes ciudades y nunca habrán tenido la oportunidad de estar en el campo y en contacto con la agricultura.

#### **5.4 ANALISIS DE LA COMPETENCIA**

La competencia directa se encuentra presente en el resto de países de Sur América como, Colombia, Venezuela y Perú, ya que allí, al estar ubicados en una zona geográfica cercana, se ofertan productos y servicios similares. En toda el área está creciendo el concepto del agroturismo y en países como Brasil, Chile y Argentina, este concepto está muy desarrollado (18).

El Ecuador tiene una ventaja sobre todos estos países por lo cual el presente proyecto tendrá una ventaja al contar con un concepto nuevo y llamativo ya que se ofrecen una serie de actividades totalmente diferentes a las acostumbradas en otros países. El Ecuador es un país relativamente pequeño ofrece, pero la facilidad de brindar a los turistas extranjeros, la posibilidad de explorar, Costa, Sierra, Oriente y Galápagos en cuestión de unas cuantas semanas y, sobretodo, viajar cortas distancias para poder hacerlo.

Internamente, la competencia de este proyecto principalmente radica en fincas que ofrecen actividades similares ubicadas en las afueras de Quito. Sin embargo, ninguno de los otros proyectos de agroturismo se halla ubicado en el sector de Nono ni abarcará toda la región del nuevo proyecto del “Camino del Quinde”.

Se espera crear una marca que llegue a ser conocida en el mundo y que permita que el producto ofrecido se diferencie de los otros, de manera que el turista se convierta después de su visita en el mejor agente de promoción del producto. Así se logrará sobresalir de la competencia en el turismo de aventura.

## **5.5 SEGMENTO DEL MERCADO**

Después del estudio de mercado se determinó que el proyecto está destinado a un mercado joven a adulto, hombres y mujeres. Estudiantes de colegio, universitarios y profesionales, todos interesados en realizar actividades fuera de su lugar habitual de convivencia constituirán al mismo tiempo la clase económica a la que irá dirigida el proyecto; es la clase media a alta, debido a que este segmento tiene capacidad de correr con los gastos que demanda el realizar actividades turísticas de esta naturaleza. Cabe indicar que se buscará atraer a otros nichos de mercados como niños y jubilados mediante las actividades ofrecidas.

## **5.6 ESTRATEGIAS DE MERCADO**

Para poder entrar al mercado del turismo ofreciendo el nuevo concepto del Agroturismo se aplicarán las siguientes estrategias:

### **5.6.1 PROMOCION:**

La campaña promocional, dependiendo del análisis de precios, se llevará a cabo en televisión, radio, revistas y periódicos. Se pueden hacer invitaciones a programas de televisión interesados en difundir el nuevo concepto de agroturismo y aventura, entregando a cambio un fin de semana de visita al proyecto.

En la radio se planea pasar cortas cuñas publicitarias y en las revistas que manejan los temas turísticos en el Ecuador, la suscripción para completar una penetración y posicionamiento exitoso en el mercado.

**a) Internet:** La creación de una página Web es de primordial importancia ya que en ésta se promocionarán los distintos servicios y productos, tratando de dar la mayor información posible a los potenciales visitantes, incluyendo costos, fotos y enlace con otras páginas en la red.

Esta página debe ser muy llamativa y estar enlazada con las páginas de búsquedas, como Google o Yahoo, ya que en la actualidad este es el primer medio de información en el mundo.

Otra de las ventajas de la página Web es que se puede brindar servicios de reservación con tarjetas de crédito o por correo electrónico.

La página puede ser compartida con auspiciantes, lo cual haría la página más interactiva y llamativa, dando una buena impresión a los visitantes.

**b) Videos promocionales:** Estos videos pueden ser dejados en las oficinas de las operadoras turísticas del Ecuador y si es posible, en otros países. De esta forma se contribuirá a brindar una mejor exposición de los servicios que se ofrecen (hospedaje y todas las actividades), mostrando la belleza de las instalaciones y del paisaje.

### **5.6.2 DISTRIBUCION**

**a) Publicidad:** Al inicio de las operaciones se invertirá una buena suma de dinero en publicidad, contratando a profesionales para dar asesoramiento y concebir un buen plan publicitario. Se hará una presentación y se invitará a las operadoras turísticas para que conozcan y difundan el proyecto del agroturismo.

**b) Relaciones públicas:** Este plan comprende la difusión del proyecto, nacional e internacionalmente, entablando relaciones con agencias y congresos turísticos. Se difundirá en videos, afiches pegables, brochures, tarjetas de presentación y postales. Adicionalmente es importante la creación de alianzas estratégicas con operadoras turísticas ya que éstas reciben un gran número de visitantes a lo largo del año y trabajando conjuntamente se puede obtener un beneficio mutuo.

**c) Auspiciantes:** Se tiene previsto contar con la colaboración del Ministerio de Turismo y las cámaras de la producción mediante auspicio de publicidad y divulgación de este tipo de turismo en el Ecuador

### 5.6.3 MEDIOS DE DISTRIBUCIÓN

**a) Agencias de viajes:** Para el inicio de las actividades y hasta lograr el posicionamiento en el mercado, las agencias de viajes serán el nexo entre el cliente y proyecto. Se establecerá un porcentaje atractivo de comisiones para las agencias que se interesen en vender los distintos paquetes. Con este propósito se exhibirán videos, afiches y todo el material publicitario que sea necesario.

**b) Operadoras turísticas:** Se estudiará a las operadoras turísticas de la ciudad de Quito y sus alrededores con el objeto de escoger a las más calificadas y formar alianzas. Sería de mucha importancia poder contar con operadoras internacionales ya que estas podrían enviar turistas directamente, sin pasar por intermediarios; así, las ganancias serían mayores para ambas partes.

Una forma de contactar estas operadoras, es asistiendo a convenciones internacionales, razón por la cual el proyecto ha previsto la concurrencia a este tipo de eventos.

## **6. ESTUDIO FINANCIERO**

### **6.1 DESCRIPCION DEL ESTUDIO**

El estudio financiero es el capítulo más importante ya que éste tiene por objetivo demostrar la viabilidad del proyecto. Para la realización del estudio financiero de este proyecto se analizaron varios factores que comprenden desde infraestructura, compra y mantenimiento de animales, insumos agrícolas, vehículos, y todo lo necesario para iniciar las actividades contempladas en el proyecto.

Luego de analizar el estudio de mercado, se ha efectuado un cálculo estimado de ingresos por hospedaje, transporte y actividades. Para este propósito se ha hecho una estimación sobre el número de visitantes de acuerdo a las temporadas del año.

Las proyecciones del estudio financiero, a partir del año cero, comprenden los primeros cinco años de actividad.

Los indicadores económicos para Mayo del 2007 son: tasa de interés activa de 8.9%, tasa de interés referencial máxima en 10.26 % y una inflación anual es de 2.87% (Banco Central del Ecuador, Mayo 2007). Estos valores se utilizaron para los cálculos de los índices de rentabilidad del proyecto (tasa interna de retorno financiero (TIRF), el valor actual neto (VAN), y la relación beneficio - costo.

## **6.2 DETALLE DEL FLUJO DE CAJA**

### **6.2.1. Inversión inicial**

Para iniciar un proyecto de esta naturaleza se necesita de una inversión considerable, para lo que se recurrirá a un préstamo bancario. Del total de la inversión, 45% será cubierto con capital propio y 55% mediante un préstamo bancario.

#### **6.2.1.1 Remodelación e infraestructura hotelera**

- a) Para la elaboración de estos presupuestos se contó con la sugerencia de la Arquitecta y diseñadora Daniela Ludeña, quien cotizó la construcción de las villas y remodelación y amoblado de la casa de hacienda.
- b) Se construirán para comenzar 6 villas, que contarán con mobiliario y todas las facilidades. Tendrán una dimensión de 6x3 metros y un costo de construcción de \$6,232 cada una, de acuerdo al siguiente detalle: Tabla No. 11
- c) La remodelación de la casa de hacienda, al ser una construcción original de la época colonial, se tratará de preservar sus detalles originales y hacer algunas ampliaciones y decoraciones adecuadas para el proyecto. El costo aproximado de esta obra será de \$14,945, desglosado en los rubros que se presentan en la Tabla No. 12
- d) Para los exteriores se espera invertir un monto de \$5,430 en adecuaciones que se detallan en la Tabla No. 13
- e) Para el área de mantenimiento de animales y jardines o huertos, se construirá una pequeña bodega para almacenamiento de materiales, e insumos agrícolas de 5 x 5 metros con un costo de \$1,500.

**Tabla No. 11 Presupuesto general por cabaña**

<b>Rubros</b>	<b>Subtotal (\$)</b>
Nivelación de suelo	107
Replantillo	25
Cimentación, excavación, cadenas, columnas, plintos y contrapiso	1,960
Levantamiento de paredes y chimenea	690
Levantamiento de techo y vigas	750
Ins. sanitarias e hidráulicas	320
Instalaciones eléctricas	120
Masillado de piso y paredes	380
Pintura interna y externa	260
Revestimiento de baño y piso	480
Aparatos sanitarios y griterías	220
Ventanas	180
Closet y puertas	340
Cama y veladores	248
Sillón	87
Toallas y linos	65
<b>Total por cabaña</b>	<b>\$6,232</b>

**Tabla No. 12 Remodelación de la casa hacienda**

<b>Rubros</b>	<b>Subtotal (\$)</b>
Retirar piso, aparatos sanitarios y muebles	195
Cambio de instalaciones eléctricas	330
Cambio de tubería de agua caliente	250
Cambio de tejas	280
Colocación de porcelanato en hall de accesos y gradas	1,800
Pintura en paredes internas y externas	670
Aparatos sanitarios y griterías	980
Instalación de cerámica para baños y cocina	1,500
Closet, puertas, y muebles varios	1,500
Cielo raso falso en área de recepción	350
Mantenimiento de tablón en dormitorios	340
Iluminación	480
Mantenimiento de ventanas	250
2 juegos de sala	1,600
Electrodomésticos para cocina	2,900
Platos, vasos, cubiertos y utensilios de cocina	980
Juego de comedor para 16 personas	540
<b>Total</b>	<b>\$14,945</b>

**Tabla No. 13 Adecuaciones externas**

<b>Rubros</b>	<b>Subtotal (\$)</b>
Siembra de césped	450
Instalación de cerramiento	340
Diseño de jardines	670
Señalética	350
Caminería	450
Iluminación exterior	670
Fuente de agua	1,600
Arreglos granero	900
<b>Total</b>	<b>5,430</b>

Fuente: Arq Daniela Ludeña(13)

### 6.2.1.2 Equipos y herramientas

**1.- Bicicletas:** Durante el año cero se adquirirán 5 bicicletas montaÑeras, para comenzar, a un precio por unidad de \$350 para un total de \$1,750.

**2.- Automóvil:** Para poder brindar un mejor servicio a los turistas se adquirirá un 4x4 de segunda mano marca Toyota Land Cruiser, valorado en \$9,000.

**3.- Herramientas:** Entre las herramientas para la limpieza y mantenimiento de las construcciones e instalaciones del proyecto se ha presupuestado un total de \$200 destinados a adquirir palas, rastrillos, recipientes plásticos, mangueras y herramientas.

**4.- Equipo para animales:** Para el equipo de caballos, se adquirirán monturas, zamarras y frenos, se presupuestó en La Pesebrera de Sangolquí, a un costo total de \$2,100.

### **6.2.1.3 Animales**

Todos los animales que van a ser adquiridos serán de razas criollas. Los precios que aparecen a continuación fueron cotizados en los mercados de animales de Saquisilí, Machachi, y Sangolquí.

- a) Seis caballos a un precio por caballo de \$500 cada uno, haciendo un total de \$3,000.
- b) Dos borregos, hembra y macho, con un valor de \$40 cada uno, dando un total de \$80.
- c) Dos llamas, hembra y macho, por valor total de \$80.
- d) Veinte aves de corral (gallinas ponedoras) por un valor total de \$30.
- e) Dos vacas lecheras con por un precio aproximado de \$400 cada una.
- f) Quince cuyes y cinco conejos por un valor de \$20.
- g) Y una pareja de cabras por \$80.

### **6.2.1.4 Establos de animales**

- a) Para los caballos se ha planificado construir pesebreras individuales en línea, de madera, piso de hormigón, y techos de zinc. Cada establo tendrá una dimensión de 20x4 metros y tendrá un valor de \$900.
- b) Para los caballos se construirá además un picadero de 20x15 metros a un costo \$100.

**Tabla No. 14 Cálculo de la inversión inicial**

<b>Descripción</b>	<b>Costo (\$)</b>
Infraestructura	59,267
Establos	1,000
Equipos y herramientas	2,300
Animales	4,090
Bicicletas	1,750
Automóvil	9,000
<b>Inversión inicial</b>	<b>\$77,407</b>

### 6.2.2 Capital de trabajo

El capital de trabajo inicial se calculó de la media obtenida entre sumatoria de costos fijos, variables y gastos del primer año.

**Tabla No. 15 Cálculo del capital de trabajo inicial (\$)**

Costos fijos	17,463.19
Costos variables	19,640
Gastos administrativos	13,800
Gastos de venta	1,445.27
<b>Total</b>	<b>52,348.46</b>
<b>Capital de trabajo</b>	<b>\$26,174.23</b>

### 6.2.3 Préstamo

Debido a que la inversión inicial total es de \$103,581.23 el valor del préstamo que corresponde al 55% resulta ser \$56,969.67; la diferencia \$46,611.55 será cubierta con aporte propio.

### 6.2.4 Costos fijos

**6.2.4.1 Interés y amortización del préstamo:** El préstamo será por un valor de \$56,969.67 una tasa de interés del 9% y un plazo de 5 años. En la tabla de amortización se puede apreciar en la Tabla No. 16.

**Tabla No. 16 Amortización de préstamo**

Año	Saldo de deuda	Cuota fija	Interés		Amortización
1	56969.67	14646.89	5127.27		9519.62
2	47450.05	14646.89	4270.50		10376.39
3	37073.66	14646.89	3336.63		11310.26
4	25763.40	14646.89	2318.71		12328.18
5	13435.22	14646.89	1209.17		13437.72

**6.2.4.2 Depreciación:** La depreciación se calcula para la obra física (5%) a 20 años, establos (8%) por 12.5 años, las herramientas y equipo de trabajo (20%) por 5 años y vehículos y equipos de transporte (20%) por 5 años.

**Tabla No. 17 Depreciación anual (\$)**

<b>AÑO</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Obra física	2,963.35	2,963.35	2,963.35	2,963.35	2,963.35
Establos	80	80	80	80	80
Equipos y herramientas	460	4600	460	460	460
Bicicletas	350	350	350	350	350
Automóvil	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
<b>Total</b>	<b>\$5,653.35</b>	<b>\$5,653.35</b>	<b>\$5,653.35</b>	<b>\$5,653.35</b>	<b>\$5,653.35</b>

**Tabla No. 18 Costos fijos para el año inicial**

<b>Descripción</b>	<b>Costo/año (\$)</b>
Amortización e intereses	11,810.44
Depreciación	5,653.35
<b>Total costos fijos</b>	<b>\$17,463.79</b>

**6.2.5. Costos variables**

- I. Los costos variables la mano de obra comprenden el personal de mantenimiento, limpieza, guías y encargado de animales esto es un total de 4 trabajadores que recibirán un sueldo de \$180 incluido el aporte del seguro social y el décimo tercero y décimo cuarto sueldo. Lo que da un total de \$10,080 anuales.
- II. La semilla a ser utilizada es mínima para los cultivos, pero igual, significa un costo de cultivo y mantenimiento. Como los cultivos serán para el auto consumo en sus inicios, se ha presupuestado en este rubro la adquisición de las plantas y semillas, de las especies medicinales, hortalizas, granos y frutales,

unos \$300. La siembra diversificada se la realizará en una hectárea dividida en surcos de 200 metros cuadrados.

- III. Para el mantenimiento de los cultivos se emplearán productos orgánicos como, compost producido en la hacienda, Bt o Neem, con un costo de \$300 anuales.
- IV. Para servicio de restaurante y materiales de limpieza se tiene calculado un gasto mensual de \$600, equivalentes a \$7,200 anuales.
- V. Telefonía, celulares, Internet: Estos servicios serán indispensables para el proyecto a fin de brindar todas las comodidades. La comunicación es un punto de suma importancia para el desarrollo de las operaciones. Tomando en cuenta la ubicación del proyecto; se tiene calculado un gasto anual de \$2,000 en telefonía fija, teléfonos móviles e Internet.
- VI. Agua: La hacienda la Escalera, cuenta con vertientes naturales de agua, lo cual facilita las operaciones y el abastecimiento de agua para los pequeños cultivos y los animales. Se estima un gasto anual en agua potable de \$360
- VII. Energía eléctrica: Para este proyecto se tiene calculado un consumo mensual de \$70 de energía eléctrica, que en un año son \$840.

**Tabla No. 19 Costos variables para el año inicial**

<b>Descripción</b>	<b>Costo anual (\$)</b>
Personal	10,080
Semillas y plántulas	300
Fertilizantes	300
Insumos y despensa	7,200
Teléfono/Celulares/Internet	2,000
Agua	360
Energía eléctrica	840
<b>Total costos variables</b>	<b>\$21,080</b>

## 6.2.6. Gastos

### 6.2.6.1. Gastos administrativos

- a. Sueldo de Administrador y Recepcionista: Este proyecto requiere de un administrador que se haga carga del manejo del proyecto y una recepcionista que reciba, atienda y oriente a los turistas durante su estadía. El sueldo del administrador, incluido el aporte al seguro social, décimo tercero y décimo cuarto sueldo, será de \$600 por mes o un acumulado anual de \$8,400 y el de la recepcionista un mensual de \$300 o \$4,200 por año.
- b. Arrendamiento del terreno: El proyecto contempla el arrendamiento de una hectárea de terreno para la siembra de cultivos; el canon de arrendamiento es de \$2,500 anuales, mediante un contrato que se firmará a cinco años.
- c. Insumos de oficina: Se tiene previsto un presupuesto de \$500 en el año

**Tabla No. 20 Gastos administrativos**

<b>Descripción</b>	<b>Gasto anual (\$)</b>
Sueldo administrador y recepcionista	12,600
Arriendo del terreno	2,500
Insumos de oficina	500
<b>Total gastos adm.</b>	<b>\$15,600</b>

### 6.2.6.2 Gastos de venta

Para calcular este egreso se tomará el 2% de la sumatoria entre los costos fijos y los costos variables. De este modo el 2% de la costos fijos (\$17,463.79) más los costos variables (\$21,080) resulta ser **\$ 770.87**.

Aparte de este rubro los gastos de publicidad y marketing en diferentes medios, se estima en **\$1,000** anuales. En consecuencia, el total del gasto de venta ascendería a **\$1,770.87** por año.

### 6.2.7. Ingresos

Para el cálculo de los ingresos anuales se realizó una estimación de acuerdo al número de visitantes a lo largo del año. El presente proyecto tiene varias fuentes ingreso, que se resumen en las siguientes categorías:

- Ingreso por hospedaje y alimentación.
- Ingresos por actividades (cabalgatas, tour en bicicletas, trekking y escalada e interacción con la agricultura).
- Ingresos por transporte.

Por tratarse de un producto que no es tangible sino de un servicio, se manejan estimaciones de acuerdo con el estudio de mercado y el número de turistas que visitan la ciudad de Quito, ya que el número de turistas que visitan Ecuador crece año tras año. Se espera un crecimiento del 20% del número de turistas del primer año, esto equivale a un aumento de 200 turistas por año a lo largo de los 5 años del proyecto.

**Tabla No. 21 Número esperado de turistas en el proyecto por año**

<b>Año</b>	<b>Número de turistas/año</b>
1	1000
2	1200
3	1400
4	1600
5	1800

**6.2.7.1 Ingresos por hospedaje y alimentación:** De acuerdo al número esperado de turistas por año se proyecta un ingreso anual del restaurante en los siguientes términos:

**Tabla No. 22 Ingreso por hospedaje al año**

<b>Año</b>	<b>Turistas/año</b>	<b>Costo hospedaje/día (\$)</b>	<b>Ingreso anuales (\$)</b>
1	1000	12	12,000
2	1200	12	14,400
3	1400	12	16,800
4	1600	12	19,200
5	1800	12	21,600

**Tabla No. 23 Ingreso por alimentación al año**

<b>Año</b>	<b>Turista/año</b>	<b>Costo alimentación/día (\$)</b>	<b>Ingreso anuales (\$)</b>
1	1000	10	10,000
2	1200	10	12,000
3	1400	10	14,000
4	1600	10	16,000
5	1800	10	18,000

**6.2.7.2. Ingresos por actividades:** Las actividades constituyen la mayor fuente de ingresos. Con este propósito se han desarrollado combos y paquetes, lo mismo que tours separados. Las principales actividades incluyen, recorrido en bicicletas, cabalgatas, escaladas, caminatas, pesca deportiva e interacción con agricultura. Todos los costos a continuación serán costos por persona y no incluyen impuestos.

**a) Paseo en bicicleta:**

Este recorrido será uno de los mayores atractivos del programa de actividades.

- **Ruta Nono - Mitad del Mundo:** \$25
- **Ruta Nono – Mindo:** \$35

**b) Cabalgatas:**

Esta actividad puede tener varias modalidades tratando de satisfacer los intereses del turista. Se han considerado recorridos de 3 horas, de todo el día o de dos días. La de dos días como se explicó en el Capítulo 4 incluye otros rubros por lo que su costo es mayor.

- **Cabalgata 3 horas:** \$30.
- **Cabalgata 1 día:** \$50.
- **Cabalgata 2 días:** \$110.

c) **Pesca deportiva:** Este tour actividad tendrá un costo de \$20.

d) **Interacción con la agricultura:** Esta actividad es parte de la estadía en las villas y es un servicio exclusivo para los turistas.

e) **Mindo 2 días:** \$80

f) **Escala y visita a volcanes:** \$65

Para calcular los ingresos provenientes de las actividades antes expuestas, se ha tomado el número de turistas que se espera recibir y las actividades que pueden desarrollar.

**Paquete 1:** Solo una actividad, costo promedio \$40

**Paquete 2:** Dos actividades, costo promedio \$80

**Paquete 3:** Tres actividades, costo promedio \$200

Para esto se hizo la siguiente estimación de acuerdo a las encuestas y estadísticas del (Ministerio de Turismo)

**Tabla No.24 Número de turistas por paquete turístico/año**

<b>Paquete</b>	<b>% Turistas al año</b>	<b>No. Turistas</b>
1	55	550
2	30	300
3	15	150
	100	<b>1000</b>

El proyecto mediante su plan de marketing y publicidad, tiene como meta que el número de turistas aumentará en 100 turistas cada año.

**Tabla No. 25 Ingresos según el número de turistas por paquete/ por año**

<b>Año</b>	<b>Paquete</b>	<b>% Turistas</b>	<b>No turistas</b>	<b>Costo paquete (\$)</b>	<b>Ingreso anuales(\$)</b>
<b>1</b>	Paquete 1	55	550	40	22,000
	Paquete 2	30	300	80	24,000
	Paquete 3	15	150	200	30,000
<b>2</b>	Paquete 1	55	660	40	26,400
	Paquete 2	30	360	80	28,800
	Paquete 3	15	180	200	36,000
<b>3</b>	Paquete 1	55	770	40	30,800
	Paquete 2	30	420	80	33,600
	Paquete 3	15	210	200	42,000
<b>4</b>	Paquete 1	55	880	40	35,200
	Paquete 2	30	480	80	38,400
	Paquete 3	15	240	200	48,000
<b>5</b>	Paquete 1	55	990	40	39,600
	Paquete 2	30	540	80	43,200
	Paquete 3	15	270	200	54,000
					<b>\$532,000</b>

**6.2.7.3. Ingresos por transporte:** Por lo general el transporte está incluido en el paquete, pero algunas veces se brindará el servicio de transporte especial que tendrá un costo de \$25 de Nono-Quito o Quito-Nono. De acuerdo a las estadísticas y encuestas, se espera tener al menos 15 transportes especiales al mes. Con un aumento del 10% cada dos años.

**Tabla No. 26 Ingresos según transportes a Quito/año**

<b>Año</b>	<b>Transporte/año</b>	<b>Ingreso(\$)</b>
<b>1</b>	<b>180</b>	<b>4,500</b>
<b>2</b>	<b>180</b>	<b>4,500</b>
<b>3</b>	<b>198</b>	<b>4,950</b>
<b>4</b>	<b>198</b>	<b>4,950</b>
<b>5</b>	<b>218</b>	<b>5,450</b>

**Tabla No 27 Ingresos anuales totales**

<b>Año</b>	<b>Ingreso anual (\$)</b>
<b>1</b>	\$102,500
<b>2</b>	\$122,100
<b>3</b>	\$142,150
<b>4</b>	\$161,750
<b>5</b>	\$181,850

### **6.2.8. Utilidad antes de impuesto**

La utilidad antes de impuesto se calcula descontando de los ingresos anuales el valor de los costos fijos, costos variables, gastos administrativos, gastos de ventas, interés del préstamo y depreciación.

### **6.2.9. Impuestos**

Para calcular el impuesto se recurrió al SRI; en el caso del presente proyecto, con ingresos superiores a los \$80,000 corresponde un pago del 25%.

#### **6.2.10. Utilidad neta**

Es el valor correspondiente a la utilidad después de deducir los impuestos, esto podemos apreciar en el cuadro del flujo de caja para los respectivos años.

### **6.3 ANALISIS DEL FLUJO DE CAJA**

#### **6.3.1 Cálculos de la TIR y VAN**

Después del desarrollo del flujo de caja, se calcularon los indicadores de tasa interna de retorno financiero (TIR) y del valor actual neto (VAN) estos valores se ajustaron a la tasa activa del Banco Central del Ecuador para el mes de Mayo del 2007 de 10.26%, los mismos que fueron:

**TIR= 59%**

**VAN= 96,354.80**

Estos valores demuestran que el proyecto es económicamente viable ya que exhibe una alta rentabilidad que asegura una pronta recuperación de la inversión.

#### **Relación Beneficio / Costo**

= Beneficio Totales / Costos Totales =  $142,966.36 / 46,611.56 = 3.06$

Esto quiere decir que por cada dólar invertido, se recupera y se gana 2.06 dólares.

**Tabla No. 28 Flujo del caja**  
**AÑOS**

<b>CONCEPTO</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>Total</b>
<b>Ingresos</b>	-	102500.00	122100.00	142150.00	161750.00	181850.00	
<b>Costos variables</b>	-	-21080.00	-23188.00	-25296.00	-27404.00	-29512.00	
<b>Costos fijos</b>	-	-17463.79	-17965.00	-18480.60	-19010.99	-19556.60	
<b>Gastos adm. y ventas</b>	-	-17370.87	-19107.96	-20845.04	-22582.13	-24319.22	
<b>Interés prestamos</b>	-	-5127.27	-4270.50	-3336.63	-2318.71	-1209.17	
<b>Depreciación</b>	-	-5423.35	-5423.35	-5423.35	-5423.35	-5423.35	
<b>Utilidad antes impuesto</b>		36034.72	52145.19	68768.38	85010.82	101829.66	
<b>* Impuesto 25%</b>		-9008.68	-13036.30	-17192.09	-21252.71	-25457.41	
<b>Utilidad Neta</b>		27026.04	39108.89	51576.28	63758.12	76372.24	257841.58
<b>Inversión inicial</b>	-77407.00						-77407.00
<b>Capital de trabajo</b>	-26174.23						-26174.23
<b>Préstamo</b>	56969.67						56969.67
<b>Amortización deuda</b>	-	-9519.62	-10376.39	-11310.26	-12328.18	-13437.72	-56972.17
<b>Valor de desecho</b>	-	-	-	-			0.00
<b>Flujo de caja</b>	-46611.56	17506.42	28732.51	40266.02	51429.93	62934.52	154257.85

\* Impuesto 25% SRI

TIRF= 59%

VAN 96354.80498

## 7. CONCLUSIONES

- a. Después del estudio financiero se aprecia claramente el éxito del proyecto, pero cabe recalcar, que los datos obtenidos pueden ser mayores ya que se estimó el número de turistas el cual puede ser mayor. Al obtener una TIR del 59%, un VAN de 96,354.80 y una relación Beneficio/Costo de 3.06.
- b. Al desarrollar este proyecto se aprecia claramente que el agroturismo bien encaminado en la Sierra ecuatoriana, específicamente en la población de Nono, sería muy exitoso tanto para los propietarios del proyecto como para los moradores del sector ya que de acuerdo a la encuesta este proyecto tuvo una aceptación entre los encuestados del 98% en los extranjeros y del 85% en los nacionales.
- c. Como se demostró en el estudio de mercado hay una gran acogida en el público en general por este tipo de proyecto, y el concepto del Agroturismo en general, ya que 65% de los encuestados nacionales respondió que es una buena opción mientras el 70% de los encuestados extranjeros respondió que es una excelente opción.
- d. Al analizar las estadísticas se observa un crecimiento del año 2006 al 2007 de 30 mil turistas más, lo que demuestra que el negocio está en crecimiento y depende de proyectos como este, nuevos y innovadores para poder seguir atrayendo nuevos turistas que gasten en nuestro país y ayuden en este caso a poblados como Nono a dejar de ser pueblos olvidados, a ser un atractivo turístico nacional e internacional.

## 8. RECOMENDACIONES

- a. Las agencias de viajes son vitales para el éxito del proyecto. Al comprender que el Agroturismo es una idea innovadora, llamativa y al mismo tiempo de bajo costo, se puede crear una importante fuente de riqueza con buena rentabilidad, si se ofrecen buenos precios.
- b. De acuerdo al estudio de mercado se recomienda poner atención en las actividades a ser ofertadas se debe buscar lo que los turistas les atrae y tratar de implementarlas en el proyecto.
- c. El estudio financiero demuestra que la mayor rentabilidad viene de la cantidad de turistas que el proyecto reciba, para ello el plan de marketing es fundamental ya que al atraer más turistas la rentabilidad es mayor.
- d. Los precios de las actividades pueden ser aumentadas, año tras año dependiendo de la temporada, y una vez posicionados en el mercado.
- e. Para la campaña de promoción será fundamental la preparación de una página Web conjuntamente con un video, debido que en este mundo globalizado la mejor forma de vender hoy por hoy es a través del Internet
- f. Siempre será importante destacar el concepto del Agroturismo como un concepto de aprendizaje, cultura, descanso y esparcimiento.
- g. Con la ayuda del Ministerio de Turismo se buscará integrar a toda la población en este nuevo concepto para que no sean agentes pasivos, sino activos y contribuirán al desarrollo exitoso del proyecto trabajando en la tarea de mostrar al mundo este pedazo del Ecuador, Nono.

## 9. BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Bioética.org (2005). *Cedrón*. Obtenido en línea el 15 de noviembre del 2006. Disponible en: <http://www.prodiversitas.bioetica.org/nota71-5.htm>
- 2.- Botanical-online (2006). *Hierba buena*. Obtenido en línea el 20 de noviembre del 2006. Disponible en:  
[http://www.podernatural.com/Plantas\\_%20Medicinales/Plantas\\_H/p\\_hierbabuena.ht](http://www.podernatural.com/Plantas_%20Medicinales/Plantas_H/p_hierbabuena.ht)
- 3.- Ecolap (2006). Proyecto piloto la Ecoruta. *Paseo del quinde*. Obtenido en línea el 15 de noviembre del 2006. Disponible en:  
<http://www.usfq.edu.ec/ecolap/ecoruta.pdf>.
- 4.- Fitoterapia (2006). *Yacon*. Obtenido en línea el 20 de noviembre del 2006. Disponible en: [http://www.geocities.com/fitoterapia\\_peru/yacon.htm](http://www.geocities.com/fitoterapia_peru/yacon.htm)
- 5.- Giannoni, D (2005). *Oca*. Obtenido el 20 de noviembre del 2006. Disponible en: [http://www.peruecologico.com.pe/tub\\_oca.htm](http://www.peruecologico.com.pe/tub_oca.htm)
- 6.- Herbogemenis (2000). *Manzanilla medicinal*. Obtenida en línea el 20 de noviembre del 2006. Disponible en: [www.herbogeminis.com/manzanilla.html](http://www.herbogeminis.com/manzanilla.html)
- 7.- Infoagro.com (2006). *El cultivo del maíz*. Obtenido en línea el 20 de noviembre del 2006. Disponible en: <http://www.infoagro.com/herbaceos/cereales/maiz.asp>
- 8.- Infojardin (2006). *Melisa, Toronjil*. Obtenida en línea el 15 de noviembre del 2006. Disponible en: [www.infojardin.com/aromaticas/Fichas/Melisa.htm](http://www.infojardin.com/aromaticas/Fichas/Melisa.htm)
- 9.- Infojardin (2006). *Tomillo*. Obtenida en línea el 15 de noviembre del 2006. Disponible en: [www.infojardin.com/aromaticas/Fichas/Tomillo.htm](http://www.infojardin.com/aromaticas/Fichas/Tomillo.htm)
- 10.- IQB (2004). Plantas medicinales. *Menta piper*. Obtenido en línea el 15 de noviembre del 2006. Disponible en:  
<http://www.iqb.es/cbasicas/farma/farma06/plantas/pm19sm.htm>
- 11.- Instituto Geográfico Militar (2006). *Carta topográfica de Nono*. Obtenido en línea el 15 de noviembre del 2006. Disponible en:  
[http://www.igm.gov.ec/cms/files/cartabase/enie/ENIEIII\\_A2.htm](http://www.igm.gov.ec/cms/files/cartabase/enie/ENIEIII_A2.htm).
- 12.- Lindisima (2006). *La (zábila): Una planta maravillosa para tu piel*. Obtenida en línea el 15 de noviembre del 2006. Disponible en:

<http://www.lindisima.com/sabila.htm>

13.- Ludeña, D (2006). *Diseño y cotización*. Obtenido 2 de diciembre del 2006.

14.- Martines, V (2007). *Haba*. Obtenida en línea el 20 de noviembre del 2006.  
Disponible en: [www.botanical-online.com/medicinalsfavacastella.htm](http://www.botanical-online.com/medicinalsfavacastella.htm).

15.- Masa, B (2006). *Diversidad de tubérculos andinos en el Ecuador*. Obtenido en línea el 20 de noviembre del 2006. Disponible en:  
<http://www.funbotanica.org/10tubers.html>

16.- Ministerio de Turismo (2006). *Atractivos turísticos de la provincia de Pichincha*. Obtenido el 4 diciembre del 2006. Disponible en Microsoft Word.

17.- Ministerio de Turismo (2006). *Publicaciones 2006*. Obtenido el 14 de noviembre del 2006. Disponible en Microsoft Excel.

18.- Universidad de Chile (2006). *Agroturismo, una alternativa para el desarrollo económico de la zona rural*. Obtenida en línea el 4 de diciembre del 2006.  
Disponible en: <http://www.infoagro.net/shared/docs/a5/Agrot1.pdf>

19.- Universidad Nacional de Caja Marca (2006). La agricultura andina. *Frutales andinos*. Obtenida en línea El 20 de noviembre del 2006. Disponible en:  
[http://www.rlc.fao.org/prior/segalim/prodalim/prodveg/cdrom/contenido/libro09/Cap3\\_5.htm](http://www.rlc.fao.org/prior/segalim/prodalim/prodveg/cdrom/contenido/libro09/Cap3_5.htm)

20.- SICA (2006). *Uvilla*. Obtenida en la línea el 4 de diciembre del 2006.  
Disponible en:  
<http://www.sica.gov.ec/agronegocios/Biblioteca/Convenio%20MAG%20IICA/>

## 10. ANEXOS

Tabla No. 5 Motivo de visita según tramo de noches pernoctadas

Motivo de la visita	Tramo de noches						No informa	Total	%
	Ninguna noche	De 1 a 3 noches	De 4 a 7 noches	De 8 a 28 noches	De 29 a 91 noches	De 92 a 365 noches			
Recreación o esparcimiento	198	11,247	45,818	91,342	12,132	992	6,795	168,525	42.91
Visitas a familiares o amigos		8,018	21,238	31,546	7,901	1,022	2,710	72,435	18.44
Negocios / motivos profesionales	89	29,081	39,813	18,873	5,695	1,956	2,335	97,842	24.91
Conferencias / congresos		2,882	5,879	3,642	255	162	418	13,239	3.37
Estudios		969	2,345	6,183	2,572	1,235	875	14,178	3.61
Tratamientos de salud		39	260	371	8	2	29	710	0.18
Motivos religiosos		439	1,312	2,376	464	229	277	5,098	1.30
Compras o servicios personales		320	551	449	243	50	14	1,628	0.41
Otros	477	2,520	4,322	6,468	2,041	1,555	596	17,978	4.58
No informa		27	311	458	151		130	1,077	0.27
<b>Total</b>	764	55,543	121,850	161,708	31,462	7,202	14,178	392,708	100
<b>%</b>	0.19	14.14	31.03	41.18	8.01	1.83	3.61		

Fuente: Encuesta de turismo receptor, segmento aéreo ( julio, 2002 - junio, 2003)

Tabla No. 10 Turistas por motivo del viaje según medio de información.

Motivo de la visita	Medio de información									
	Internet	Documentos	Revistas internacionales	Agencias de viaje	Familiares amigos	Televisión	Eventos promocionales	Ninguno	No informa	Total
Recreación o esparcimiento	44,123	15,093	12,599	17,451	63,583	2,819	2,327	2,810	7,662	168,525
Visitas a familiares o amigos	8,956	1,521	2,021	4,533	43,966	167	430	4,998	5,843	72,435
Negocios	25,690	3,060	3,422	4,591	17,234	1,153	7,671	6,675	27,813	97,842
Conferencias / congresos	3,228	1,381	596	818	1,834	117	1,749	747	2,652	13,239
Estudios	3,908	1,575	759	576	3,631	146	1,917	184	1,483	14,178
Salud	237	10	28	50	217	27		75	66	710
Motivos religiosos	936	402	81	187	1,698	42	254	321	1,144	5,098
Compras o servicios personales	586	100	75		132		22	89	584	1,628
Otros	5,268	77	614	800	3,559	201	664	1,735	4,997	17,978
No informa	74	46	36	87	534		27	130	143	1,077
<b>Total</b>	93,007	23,264	20,230	29,094	136,387	4,672	15,061	17,764	52,387	392,708
<b>%</b>	23.68	5.92	5.15	7.41	34.73	1.19	3.84	4.52	13.34	100

Fuente: Encuesta de turismo receptor, segmento aéreo ( julio, 2002 - junio, 2003)

## Esteban Ludeña Zuleta

Eloy Alfaro y Laureles  
Quito, Ecuador  
(593) 23341830 cell: (593)99462267  
rami\_ec@yahoo.com



**OBJETIVO:** Ingeniería en Agroempresas

**RESUMEN:** ◦ Cinco años de estudio agrícola intensivo, incluye prácticas de campo y laboratorio.

**EDUCACION:** ◦ Universidad de San Francisco de Quito  
Ingeniería en Agroempresas. Cum Laude

◦ Colegio Jacques Cousteau High School; June 2000  
Promedio del puntaje académico acumulado 18 en escala de 20.

**EXPERIENCIA:**

Experiencia en horticultura y producción, como trabajo de pasantía realizada en KivaOrchard, granja orgánica en Dolores, Colorado, USA:

- Experiencia en la producción y preservación de productos alimenticios.
- Experiencia en el control integrado de plagas.
- Experiencia en riego.
- Experiencia en cosecha y post cosecha.
- Experiencia en la comercialización de cultivos frutales con venta al detal hacia el consumidor.
- Experiencia en el uso de Maquinaria Agrícola
- Asistente en la Consultoría de Estudios de Impacto Ambiental para la Industria.

Experiencia administración hotelera por mas de 1 año, administrando Hostería PapaGayo, Machachi-Ecuador.

- Experiencia en agroturismo y ecoturismo
- Experiencia con manejo de turistas y tours.

**HABILIDADES:** ◦Lenguaje: Español e Ingles (hablado y escrito)  
◦Persona de Confianza  
◦Autosuficiente, admite sus errores  
◦Trabajador eficiente  
◦Asimila rapidamente las nuevas tareas  
◦Dominio en el uso del MS Office  
◦Familiar con plaga de plantas

**REFERENCIAS:** - Amparo Ribadeneira, Gerente Técnico, Ecoconsult, 093474868  
- Dr. Raúl De la Torre Ph.D. [rauldl@mail.usfq.edu.ec](mailto:rauldl@mail.usfq.edu.ec)  
Profesor de Agroempresas.  
- Dr. Mario Caviedes Ph.D [marioc@mail.usfq.edu.ec](mailto:marioc@mail.usfq.edu.ec)  
Profesor de Cultivos Andinos  
- Dr. Eduardo Uzcategui Ph. D. [eduardou@mail.usfq.edu.ec](mailto:eduardou@mail.usfq.edu.ec)  
Decano de la Facultad de Agroempresas.  
- Keenna Kimmel. [lunaindurango@yahoo.com](mailto:lunaindurango@yahoo.com)  
Manager, Desert Foods.  
- Eran Hayoun. [h\\_eran@yahoo.com](mailto:h_eran@yahoo.com)  
Gerente General, Gulliver Expeditions..