



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRÍTU SANTO

FACULTAD DE TURISMO HOTELERÍA Y GASTRONOMÍA

PLAN DE NEGOCIOS PARA LA FORMALIZACIÓN Y MEJORAS DE LA  
HACIENDA FAMILIAR SANTA ROSA.

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO  
PREVIO A OPTAR EL GRADO DE:

INGENIERÍA EN GESTIÓN TURÍSTICA - HOTELERA

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

ANA MARÍA GUADALUPE AGUIRRE

NOMBRE DEL TUTOR:

NIDIA GABRIELA MACIAS PAREDES

SAMBORONDÓN, SEPTIEMBRE 2015

## Contenido

1.	JUSTIFICACIÓN .....	1
2.	PROBLEMA A RESOLVER .....	2
3.	OBJETIVO GENERAL .....	4
4.	RESUMEN EJECUTIVO .....	4
5.	MISIÓN .....	5
6.	VISIÓN .....	6
7.	META .....	6
8.	VIABILIDAD LEGAL .....	6
9.	ANÁLISIS DE MERCADOS .....	7
9.1	MERCADO OBJETIVO .....	7
9.2	ANÁLISIS PESTEL .....	7
9.2.1	FACTOR POLÍTICO.....	7
9.2.2	FACTOR ECONÓMICO.....	8
9.2.3	FACTOR SOCIAL .....	9
9.2.4	FACTOR TECNOLÓGICO .....	9
9.2.5	FACTOR ECOLÓGICO.....	10
9.2.6	FACTOR LEGAL.....	10
9.3	ANÁLISIS FODA DE LA EMPRESA .....	11
9.3.1	ANÁLISIS DE LAS FORTALEZAS:.....	11
9.3.2	ANÁLISIS DE LAS OPORTUNIDADES:.....	11
9.3.3	ANÁLISIS DE LAS DEBILIDADES: .....	12
9.3.4	ANÁLISIS DE LAS AMENAZAS: .....	12
9.4	ANÁLISIS DE LAS 4P'S.....	12
9.4.1	PRODUCTO .....	12
9.4.2	PRECIO .....	13
9.4.3	PLAZA.....	13
9.4.4	PROMOCIÓN.....	14
9.5	ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y OFERTA .....	16
9.5.1	METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA .....	16

9.5.2 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS.....	17
9.5.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA .....	22
9.5.4 ANÁLISIS DE LA OFERTA .....	23
9.6 ESTRATEGIA DE DIFERENCIACIÓN .....	24
9.7 ACCIONES DE PROMOCIÓN .....	25
9.8 CANAL DE DISTRIBUCIÓN .....	25
10. ANÁLISIS OPERATIVO.....	27
10.1 LOCALIZACIÓN.....	27
10.2 DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES .....	27
10.3 MÉTODO DE PRODUCCIÓN .....	28
10.4 CAPACIDAD INSTALADA .....	30
10.5 CADENA DE ABASTECIMIENTO.....	33
10.6 RECURSOS HUMANOS.....	33
11. ANÁLISIS FINANCIERO .....	35
11.1. ESTADOS DE RESULTADO PROYECTADO A 5 AÑOS .....	35
11.2. FLUJO DE CAJA PROYECTADO A 5 AÑOS.....	36
11.3 ANÁLISIS DE PUNTO DE EQUILIBRIO.....	37
11.4 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.....	38
11.4.1.- ESCENARIO OPTIMISTA.....	38
11.4.2 ESCENARIO CONSERVADOR .....	38
11.5 ANÁLISIS DE CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DEL PLAN DE NEGOCIO.....	39
12. VIABILIDAD DEL PROYECTO .....	40
12.1 CONCLUSIONES .....	40
ANEXOS .....	42
FOTOGRAFÍAS .....	62
BIBLIOGRAFÍAS .....	66

## 1. JUSTIFICACIÓN

El turismo se ha convertido en un fenómeno de gran importancia, aún en tiempo de crisis, conserva una dinámica significativa en comparación con otros sectores de la economía a nivel mundial.

En lo que respecta al sector económico, se aprecia que el turismo es un generador de ingresos para nuestro país, por lo cual es preciso analizar y planificar su crecimiento de manera organizada, para que su desarrollo sea trascendental.

Además, la Provincia de Chimborazo es privilegiada, por su ubicación en medio del callejón interandino del Ecuador. Está caracterizada por sus altas y majestuosas montañas, resaltando una variedad e infinitos paisajes naturales, compuesto por valles, depresiones, mesetas, colinas, lugares donde se desenvuelve la vida de los chimboracenses desde la antigüedad.

Es por ello, que el presente trabajo es el desarrollo de un plan de negocios, para la Hacienda Agroturística Renacer, ubicada en los terrenos de la Hacienda Santa Rosa, Comunidad Las Rocas, Parroquia Multitud, Cantón Alausí, Provincia de Chimborazo.

La Hacienda Santa Rosa tiene una extensión de 50 hectáreas y está asentada en el km. 122 de la vía Guayaquil - Riobamba, a 2 horas de viaje desde Guayaquil, pasando por el km. 26 de la vía Durán - Boliche, por los cantones de la Provincia del Guayas: El Triunfo y Antonio Elizalde (Bucay); y, por el Cantón Cumandá de la Provincia de Chimborazo.

La vía Guayaquil - Riobamba, es una ruta de tránsito alta de turistas y comerciantes; y, con un elevado potencial económico en sus recursos humanos y naturales.

La Parroquia Multitud, mencionada anteriormente, se constituyó en el año 1950, y sus pobladores se han dedicado al cultivo de caña de azúcar, café, fréjol, pimientos, tomates, frutilla, y cultivos de ciclo corto de productos nativos del lugar.

La idea de implantar la Hacienda Agroturística Renacer, nace a partir del desarrollo de la industria del turismo; y la oferta que se presenta de brindar lugares fuera de la ciudad, para las distracciones y distenciones del ser humano.

Además, utilizar los terrenos de la Hacienda Santa Rosa, cuyos propietarios fueron mis abuelos Nicolás Guadalupe y Delia Castillo, quienes dedicaron toda su vida a la agricultura; y sus hijos han heredado dicha propiedad, en la que aún se conserva la tradición familiar de cultivar productos de ciclo corto.

La mencionada hacienda, también ofrece habitaciones para hospedarse esporádicamente o por referencia.

Igualmente, es importante valorar los recursos naturales existentes en la hacienda, para junto con una plataforma turística brindar servicios para el turista, y, al mismo tiempo ofertar múltiples plazas de trabajo para los habitantes de los alrededores.

Son muchos los aspectos que trascienden positivamente, ya que el turismo no solo involucra a los sectores productivos en forma directa del mismo, sino también con el resto de los sectores de la economía mediante el efecto multiplicador.

## **2. PROBLEMA A RESOLVER**

La industria del turismo es cada vez más creciente alrededor del mundo, es decir, es un fenómeno con énfasis en la parte socioeconómica y en el Ecuador, el turismo es una de las actividades de alto crecimiento y cobertura, por lo que ocupa un puesto significativo como generador de ingresos.

El rol que desempeña, el hombre dentro de la sociedad es, en la actualidad con un estilo de vida sedentaria, y, en muchos casos rutinario, haciendo que su vida solo se centre en el trabajo o en los estudios, encerrándolo en un ciclo de un inicio y un fin.

Por lo que, las personas que habitan en las grandes ciudades, no tienen el contacto con la naturaleza y una parte de ellos desconocen la diversidad de plantas alimenticias como: hortalizas, legumbres y frutas, así también, las plantas medicinales y ornamentales, las mismas que se encuentran en nuestra alimentación y nos proveen a diario de nutrientes que se constituyen en el factor principal para la supervivencia de los seres humanos.

Este Plan de Negocios, tiene como objetivo, la concienciación del ser humano y el conocimiento de la variedad de plantas que brinda la madre naturaleza para nuestra alimentación y cura de algunas enfermedades de una forma natural y económica.

Por lo que, en la Hacienda Agroturística Renacer se ofrecerá servicio de alojamiento, gastronomía y la experiencia vivencial del trabajo en el campo junto con una charla explicativa, dando detalles de cada actividad a realizarse.

Asimismo, se conocerá la forma de vida, gustos y preferencias, que tienen los habitantes de la Parroquia Multitud y sus alrededores.

Entre los factores de análisis que se tomaron en consideración, para poner en marcha este plan de negocio, tenemos los siguientes:

- Bajo nivel de ingresos económicos, por lo que se ha tenido una alta migración de los pobladores de la Parroquia Multitud y de la Hacienda Santa Rosa, hacia las grandes ciudades del Ecuador y del exterior, buscando mejores oportunidades de trabajo, lo que ha incidido en la calidad de vida de los habitantes y que no ha sido aplicada para la práctica del turismo.
- En la parroquia Multitud y sus alrededores, no hay guías especializados, ni centros de información turística, en los cuales se promocionen los atractivos naturales, paisajísticos, productos comestibles, que existen en la parroquia.
- La Hacienda Santa Rosa, objeto de este Plan de Negocios, actualmente tiene una extensión de 4 has., y cuenta con una casa de alojamiento con todas las instalaciones eléctricas y sanitarias de primer orden, donde se albergaría a los turistas y una área común donde se realizaría actividades de esparcimiento.

La hacienda tiene cultivos de árboles frutales tales como: naranja, limón, toronja mandarina, plátanos, etc. También, posee cultivos de fréjol, pimientos, maíz blanco y amarillo, que se encuentran a una corta distancia desde la casa de alojamiento, para lo cual se construiría una ruta adecuada para los turistas. De igual manera, se integrarían, los panales de las abejas con sus correspondientes tareas, para proceder a la extracción de la miel de abeja y los beneficios que brinda este producto.

- Desarrollo de agroindustrias en los alrededores, que aunque son pocas en el sector, sin embargo, debe rescatarse el hecho de que, son administradas por pequeños y medianos productores, tales como: la cría, captura y procesamiento de truchas; el cultivo de la caña de azúcar y la elaboración de panelas; la producción de leche y preparación de quesos, entre otros productos.

Por lo tanto, el turismo tiene una actividad creciente en la Provincia de Chimborazo, y en la actualidad en la Hacienda Santa Rosa, se cuenta con una potencial mano de obra artesanal para la actividad turística.

### **3. OBJETIVO GENERAL**

Elaborar un Plan de Negocios, para formalizar y mejorar el servicio de alojamiento y guianza de rutas turísticas en la hacienda familiar ubicada en la Comunidad Las Rocas, Parroquia Multitud, Cantón Alausí, Provincia de Chimborazo, con la finalidad de promover el agroturismo en el Cantón y sus alrededores así como dinamizar la economía del sector.

### **4. RESUMEN EJECUTIVO**

El presente Plan de Negocios propone la implantación de manera formal y estructurada de la Hacienda Agroturística Renacer en la existente Hacienda Santa Rosa, cuya ubicación se encuentra en la Comunidad Las Rocas, Parroquia Multitud, Cantón Alausí, Provincia de Chimborazo, y se fundamenta en el fortalecimiento turístico del país.

La Hacienda Santa Rosa, es poseedora de una tierra productiva y se encuentra rodeada por comunidades que aún cuentan con sus tradiciones culturales y manifestaciones ancestrales propias de la zona, por lo que es idónea para brindar alternativas de nuevas rutas turísticas dando como resultado, un desarrollo económico y turístico del mismo.

También se contempla, el desarrollo de actividades agrícolas, proponiendo así un agroturismo y definiéndolo como el lugar en donde se llevaría a cabo, las tareas agrícolas que se necesitan para el cultivo, producción y cosecha de los diferentes sembríos.

Al elaborar un Plan de Negocios Agroturístico, los habitantes de la comunidad Las Rocas y sus alrededores, tendrán acceso a toda la información acerca de los atractivos que esta posee y permitiría posicionarla como un destino turístico de calidad que dinamizaría el flujo de turistas.

Entre los objetivos específicos que se han planteado en este Plan de Negocios, tenemos los siguientes:

- Crear rutas agroturísticas de 5 - 10 km hasta agosto 2016.
- Poseer una capacidad instalada de 7 habitaciones en enero del 2016.
- Desarrollar un plan de reclutamiento y capacitación del personal a laborar en la hacienda agroturística, determinando las necesidades que se requiera en la apertura de la hacienda.
- Contar con personal capacitado para la satisfacción de los requerimientos del turista nacional e internacional en enero del 2016.
- Crear alianzas estratégicas con empresas líderes en el mercado turístico y hotelero, y establecer un plan de redes sociales.

- Determinar la rentabilidad financiera del negocio.

Este proyecto está detallado en 12 secciones, que permitirán definir el desarrollo de la hacienda con servicio de hospedaje y rutas turísticas.

En la sección de análisis de mercados, se investigó el comportamiento de la demanda y la oferta, conjuntamente con la creación de un proceso de promoción y difusión, los cuales son aspectos fundamentales de la Hacienda Agroturística Renacer; principalmente en lo concerniente de brindar el conocimiento de los valiosos atractivos naturales que posee y la diversidad de sembríos, plantas medicinales, árboles frutales y plantas ornamentales.

A su vez, permitirá aportar en el desarrollo y fomento del turismo interno y externo; buscando su sostenibilidad y crecimiento.

En la sección del análisis operativo, se puntualiza aspectos de ubicación, esquema estructural del funcionamiento del Plan de Negocios.

El análisis financiero es la sección del manejo de los recursos financieros y como éste se gasta o invierte en la hacienda agroturística.

Pero, el beneficio de este Plan de Negocios es la capacidad instalada existente; con la diferencia que se va ampliar dicha infraestructura con una inversión de \$31,020.50 dólares, que va ser financiada de esta manera: un 40% con capital propio y el 60% a través de un préstamo realizado a una institución bancaria.

El primer año del plan de negocio genera una utilidad de \$ 11,028.70 con un Índice de Rentabilidad IR de 5.25 , un Valor Actual Neto VAN de \$ 131,731.27 dólares, una Tasa Interna de Retorno TIR del 92%, un Retorno de la Inversión ROI del 36%, con lo que se establece la factibilidad del funcionamiento de la Hacienda Agroturística Renacer.

Al finalizar el trabajo contamos con las conclusiones y recomendaciones respectivas del Plan de Negocio de la Hacienda Agroturística Renacer.

## **5. MISIÓN**

Ofrecer un producto agroturístico basado en la cultura y forma de vida propia del entorno local - aprovechando la excelente interacción con la comunidad que se encuentra asentada en la Parroquia Multitud y sus alrededores - a los turistas nacionales y extranjeros, en un entorno natural mediante instalaciones confortables, contando con un personal capacitado, fomentando un desarrollo sostenido y sustentable en la hacienda y en los sectores aledaños.



## **6. VISIÓN**

Convertirse dentro 5 años, en la mejor opción de hacienda dedicada a prestar productos y servicios de agroturismo en la Provincia de Chimborazo, expandiendo una oferta de espacios armoniosos con la naturaleza junto con un servicio de eficiencia, eficacia, responsabilidad y seguridad, para dar como resultado un aumento de visitas tanto de turistas nacionales como internacionales.

## **7. META**

Proponer actividades agroturísticas dentro de un contexto innovador, mejorando continuamente los servicios brindados por la hacienda agroturística, implementando estándares de calidad y obtener resultados económicos financieros positivos.

## **8. VIABILIDAD LEGAL**

La hacienda familiar tiene una actividad principal que es la agrícola, la misma que se la ha realizado durante años, por lo cual, se creará una empresa con el nombre o razón social de “Hacienda Agroturística Renacer”, que cumplirá con la normativa vigente.

La empresa se establecerá a través de una compañía anónima, en la que se reconocerá la conformación de la misma, ante un notario a través de una acta de constitución, en la que se incluirá detalladamente a cada uno de los accionistas de la compañía y el correspondiente aporte de cada uno; así también, ante el notario se levantará un nombramiento para el representante legal, para que éste realice todos los trámites y gestiones correspondientes a la empresa.

La denominación de hacienda agroturística se estableció acorde a lo estipulado en el Reglamento de Alojamiento Turístico publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 465 del 24 de marzo del 2015, el mismo que, en su Capítulo III De la clasificación y categorización de los establecimientos de alojamiento turístico Artículo 12 literal c.2. acredita como hacienda turística, todo establecimiento que ofrece servicio de hospedaje dentro de parajes naturales o áreas cercanas a centros poblados, manteniendo actividades propias del campo como siembra, vinculación con la comunidad permitiendo el disfrute en contacto directo con la naturaleza y presta servicios de alimentos y bebidas(ver anexo#13).

Los permisos que deberán obtenerse para el funcionamiento de la hacienda agroturística e impuestos a pagarse son los siguientes: (Ver Anexo #1)

- Registro Único de Contribuyentes RUC
- Patente Municipal

- Permiso Sanitario de Funcionamiento
- Permiso de Funcionamiento emitido por el Cuerpo de Bomberos
- Permiso del Ministerio de Turismo
- Licencia de Medio Ambiente

Los impuestos que generará el presente Plan de Negocios son:

- Impuesto al Valor Agregado
- Impuesto a la renta

## **9. ANÁLISIS DE MERCADOS**

### **9.1 MERCADO OBJETIVO**

El mercado está constituido por personas amantes de la naturaleza y que desean aprender actividades agroturísticas en el Ecuador, es decir tanto, turistas nacionales como extranjeros que visitan y eligen a nuestro país como destino turístico; es por esto, que se considera datos estadísticos, para conocer la demanda turística que tiene el país y el ingreso y/o gasto que produce esta actividad.

### **9.2 ANALISIS PESTEL**

Es preciso realizar un análisis PESTEL, puesto que nos ayuda a comprender el crecimiento o declive del mercado de servicios. Además, es una herramienta que nos proporciona, el posicionamiento de un negocio.

El análisis PESTEL está compuesto de seis factores fundamentales tales como: políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legales

#### **9.2.1 FACTOR POLÍTICO**

Ecuador es un país que ha vivido en los últimos 20 años, varias desestabilizaciones de gobiernos; sin embargo, desde hace aproximadamente 8 años se ha desarrollado cierta estabilidad política, con lo cual, la democracia del país sigue vigente, y al mismo tiempo se ha fortalecido la justicia, la transparencia y el control social, el poder legislativo, lo que ha sido resultado de la Constitución vigente desde el año 2008 y aprobada en la Asamblea Constituyente de Montecristi.

El actual gobierno, se ha concentrado en invertir en áreas estratégicas como la salud, seguridad ciudadana, infraestructura, accesibilidad a través de la construcción de carreteras, desarrollo de la educación creando estándares de calidad, entre otras.

La matriz de producción del país tiene cambios muy propicios en el campo del turismo, tanto así que, la campaña publicitaria “ All you need is Ecuador ” que en su traducción al español significa “ Todo lo que necesitas es Ecuador “, el Gobierno Nacional la trabajó en conjunto con el Ministerio de Turismo, y lanzó su promoción, el 1 de abril del 2015 a nivel internacional, teniendo como resultado la atención del indicado mercado y posicionamiento de la Marca País, y por ende dinamizar las cuatro regiones naturales.

Sin embargo, el Gobierno sufre algunas fragmentaciones en su política, las cuales comenzaron a partir de tratar que se realicen enmiendas constitucionales como: la reelección indefinida; leyes tales como: impuesto a la herencia, impuesto a la plusvalía, reformas salariales en Galápagos, reparto de utilidades a los empleados, entre otras; enviadas por el Presidente a la Asamblea Nacional y siendo algunas aprobadas por esta Asamblea y otras por definirse, su aprobación.

Las enmiendas constitucionales han provocado discrepancias entre los diferentes partidos políticos y ciudadanos, dando como resultado que a partir de junio 2015, se hayan realizado marchas y protestas en diferentes partes del país.

Otro punto en consideración, es la apertura del Viejo Continente, para que los ciudadanos peruanos y colombianos puedan viajar sin visa, a partir del 2015, a los 26 países europeos que forman parte del espacio Schengen; mientras Ecuador está a la espera de gozar de este beneficio.

### **9.2.2 FACTOR ECONÓMICO**

El Ecuador desde hace aproximadamente 15 años, adoptó al dólar como su medida monetaria, y al ser un país con moneda estable, el gobierno de turno tiene seguridad financiera para desarrollar sus actividades económicas. La ventaja de este sistema monetario, se debe a que la mayor parte de los turistas del mundo la utilizan, lo cual se constituye en un atractivo para ellos.

En entrevista publicada en agosto 2014 por Diario El Mercurio; la Ministra de Turismo, Eco. Sandra Naranjo expresó lo siguiente “El turismo actualmente es la cuarta fuente de ingresos no petroleros y nuestra meta a largo plazo es que sea la primera. Una particularidad que tiene el turismo para el desarrollo es que emplea mano de obra no calificada, cuya contratación es más difícil en otras industrias”.

En consecuencia, se tiene este posicionamiento importante dentro de la economía del país que genera fuentes de trabajos y dinamiza el sector turístico.

Sin embargo, un factor importante que afectó al Producto Interno Bruto PIB de Ecuador, fue la caída del precio del barril del petróleo que oscila entre \$ 35.00 y \$ 30.00 dólares por barril.

Adicionalmente, la inflación según el Instituto Nacional de Estadística y Censos INEC, el Ecuador cerró el 2014 con una inflación de 3,67% anual, que significó un alza tomando como referencia el 2,70% del 2013.

Mientras, el desempleo a nivel nacional se ubicó en 4,15% en diciembre del 2013 frente al 4,12% del mismo mes del 2012, el subempleo en diciembre del 2013 se situó en 52,49%, mientras que en el mismo mes del 2012 se colocó en 50,90%. La ocupación plena se ubicó en 43,15% en diciembre del 2013 frente a un 42,79% en diciembre del 2012.

De igual manera, el salario mínimo vital obtuvo un incremento del 4,11%, vigente desde el 1 de enero del 2015 y que se estableció en \$ 354.00 dólares.

### **9.2.3 FACTOR SOCIAL**

El cambio que el Gobierno ha realizado en la educación, genera que la mayoría de los ciudadanos/as tengan acceso en forma gratuita, a todas las secciones educativas comprendidas desde el pre escolar hasta llegar a la educación superior.

Con la Ley de Educación Superior emitida en el año 2010, se mejoró la calidad de las universidades puesto que se clausuraron aquellas que no cumplieron los parámetros educativos exigidos por la Secretaria Nacional de Educación Superior, Ciencia y Tecnología SENESCYT; tanto así que, la creación de la Universidad Yachay caracterizada por su calidad en la educación, tiene como finalidad, la construcción de una sociedad de conocimiento y capacidades para el desarrollo al país.

El acceso a los programas de becas tanto nacionales como internacionales, busca fortalecer el talento humano, enviándolos al exterior a adquirir conocimientos y que al momento de retornar al país, aportarán con su discernimiento en la solución de problemas sociales de una forma eficiente y eficaz.

También, se ha generado una mayor investigación científica, por parte de las universidades del sector público y privado.

### **9.2.4 FACTOR TECNOLÓGICO**

El desarrollo de la ciencia y la tecnología del país, se consolida con algunas acciones que el gobierno implementó como: el funcionamiento de las aulas móviles para los estudiantes y de los info-centros ubicados en zonas urbanas o rurales alejadas, lo que da apertura a que las comunidades del Ecuador estén en constante comunicación con el mundo de la ciencia y la tecnología.

Adicionalmente, debido a que nos encontramos en la era digital, en nuestro país se han desarrollado algunos prototipos de robots, partes de prótesis mecanizadas, etc.; lo cual muestra un desarrollo tecnológico.

### **9.2.5 FACTOR ECOLÓGICO**

Ecuador por ser un país ubicado en la línea ecuatorial y estar rodeado de la cadena montañosa Los Andes, cuenta con el privilegio de no sufrir acontecimientos naturales como huracanes y maremotos.

Aún más, un factor importante que debe tomarse en consideración de parte de los ecuatorianos, es la deforestación de sus bosques naturales, por lo que, el Ministerio de Ambiente lideró una iniciativa denominada “Siembraton”, que consistió en sembrar alrededor de más 400 mil plantas durante la Jornada Nacional de Reforestación y por lo cual se hizo acreedora del Récord Guinness.

El Ministerio de Ambiente ha estado constantemente trabajando para implementar métodos de reducción de residuos sólidos, con el objetivo de disminuir la contaminación ambiental y optimizar la calidad de vida de las personas.

Es por ello que se llevó a cabo planes y actividades estratégicas tales como: Neumáticos Fuera de Uso, por lo cual, los productores / importadores / distribuidores de neumáticos, desde el año 2014, están obligados a recuperar un 20% de los productos que se pusieron en el mercado; Celulares en Desuso, por lo que se crearon 60 puntos de acopio, donde se recolectaron 587.299 unidades, Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas PET, a través del pago de USD 0.02 ctvs. de dólar por cada botella plástica; Reciclaje Inclusivo, el cual reconoce a los recicladores como figuras importantes en la cadena de reciclaje; Ecuador, Educación y Sensibilización, promoviendo el manejo de los residuos sólidos e identificación de los tachos de colores y su función en el reciclaje.

### **9.2.6 FACTOR LEGAL**

El cambio sistemático de la justicia que se produjo durante el año 2011, transformó el concepto de equidad y ley, y se implementaron reformas de leyes que permitieron garantías de un estado libre y soberano.

La depuración de trámites burocráticos junto con la modernización respectiva de la infraestructura judicial, sirvieron para que algunas leyes se pusieran en vigencia, tales como, la obligatoria afiliación de todas las personas que se encontraran en alguna actividad económica o de dependencia y la ley de discapacitados que da la oportunidad a que, las personas que por razones ajenas, nacieron o sufrieron lesiones, accedan a una plaza de trabajo.

Por otro lado, los fondos de reserva son un beneficio que recibe el trabajador, después de su primer año de trabajo con relación de dependencia en una institución pública o privada; o sea, a partir del treceavo mes de trabajo.

El trabajador tendrá derecho al pago mensual del Fondo de Reserva por parte de su empleador, en un porcentaje equivalente 8,33% de la remuneración aportada al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; pero, si la persona beneficiaria quiere que la institución siga acumulando su Fondo de Reserva debe realizar un trámite y notificar en la página web del IESS.

Así mismo, desde julio del 2015, se decretó la mensualización del décimo tercero y décimo cuarto sueldo, los cuales el trabajador decidirá si quiere acumularlos en forma anual, mediante trámite que deberá realizar en la empresa que labora.

### **9.3 ANÁLISIS FODA DE LA EMPRESA**

#### **9.3.1 ANÁLISIS DE LAS FORTALEZAS:**

- Capacidad instalada en la hacienda de: 4 habitaciones individuales, 3 habitaciones dobles, salón, comedor y cocina comunes, servicios básicos: luz, agua, teléfonos, internet, wifi y seguridad.
- Personal calificado tanto en la parte turística como agropecuaria, los cuales, ya tienen algunos años de experiencia.
- Instalaciones agroturísticas y diversidad en las actividades agropecuarias a realizarse en la hacienda.
- Se cuenta con una relación excelente con la Comunidad Las Rocas Parroquia Multitud y sus alrededores.
- Entorno natural libre de la contaminación ambiental con un clima primaveral.
- Accesibilidad a las vías de comunicación terrestre.
- Seguridad en las instalaciones de la hacienda.

#### **9.3.2 ANÁLISIS DE LAS OPORTUNIDADES:**

- Proponer desarrollo económico, social, cultural, ambiental en la zona de influencia.
- Existe una demanda en la temática agroturística.
- Apoyo de instituciones financieras del Estado a proyectos innovadores.

- Disponer de mano de obra barata en la comunidad Las Rocas y sus alrededores.
- Crear interés en las personas en la tendencia del agroturismo.

### **9.3.3 ANÁLISIS DE LAS DEBILIDADES:**

- Servicios restringidos como el manejo adecuado de desechos sólidos.
- Insuficiente número de mano de obra por temporadas.
- Cartera de clientes reducida.
- Escaso sistema de reservas online.
- Poca o mínima presencia de los dueños de la hacienda en la actualidad.

### **9.3.4 ANÁLISIS DE LAS AMENAZAS:**

- Eventualidad en las políticas gubernamentales vigentes del país.
- Cambios climáticos como es el fenómeno del Niño, erupción de los volcanes Tungurahua y Cotopaxi.
- Productos sustitutos con categoría calificada dentro del entorno de la Hacienda.

## **9.4. ANÁLISIS DE LAS 4P'S.**

### **9.4.1 PRODUCTO**

La Hacienda Agroturística Renacer se localizará en la Hacienda Santa Rosa Comunidad Las Rocas, Parroquia Multitud, Provincia de Chimborazo, y será un lugar en donde el visitante va a tener contacto y comunicación con la naturaleza, junto con una infraestructura confortable; además, de disfrutar de un paisaje con montañas y clima primaveral.

La hacienda agroturística proveerá al turista, el conocimiento del proceso agrícola de los alimentos, que a diario consume en su mesa. Este proceso comienza desde la preparación de la tierra, siembra de los productos hasta concluir en la cosecha, y degustarlo, si el turista lo desea.

Los servicios que se brindarán son:

- Alojamiento: 7 habitaciones
- Habitaciones con luz, agua, teléfono, internet, wifi

- Área común con disponibilidad a la cocción de alimentos
- Recorrido de sendero turístico con guía donde se le explicarán los diferentes procesos productivos
- Interacción con la comunidad
- Servicio de alimentación autóctona
- Parqueadero
- Seguridad

También se dispondrá de rutas turísticas las cuales consisten en:

- Recorrido por las plantaciones de alrededor como: fréjol, maíz, pimiento, tomate, etc.
- Guianza en el que se le explicará detalladamente el procedimiento productivo de cada cultivo.
- Participar en las labores agrícolas de las plantaciones.
- Colaborar en las actividades de elaboración de productos derivados tales como: miel, mermeladas, encurtidos, puré, etc.

#### **9.4.2 PRECIO**

En el primer año de funcionamiento de la hacienda agroturística, el precio no será elevado a fin de atraer a los turistas, para que ellos conozcan e identifiquen los servicios, y en un futuro, ser clientes potenciales y recomendar el lugar a otros turistas.

También el precio se fijará, en relación a la competencia que se encuentre por los alrededores; es por ello que se ha establecido por concepto de alojamiento, un precio por noche y por persona entre \$ 30.00 y \$ 35.00 dólares.

Mientras que el recorrido por las rutas turísticas tendrá un valor de \$ 25.00 dólares pero, este servicio es opcional para el turista.

#### **9.4.3 PLAZA**

En este punto, se enfoca la forma de distribución y llegada del producto a los clientes. Existen algunas maneras de llegar hacia ellos, por lo que se recurrirá a los diferentes canales de distribución que tienen como objetivo el incremento de las ventas. Por lo tanto, se utilizarán los siguientes canales de distribución:

- **CONVENIOS CON AGENCIAS DE VIAJES**

Efectuar convenios con agencias de viajes, lo que es muy importante para el reconocimiento de la hacienda agroturística y de los servicios que ofrece, de parte de las personas que buscan disfrutar de un momento junto a la naturaleza.



Es por este motivo que se entablará convenios con operadoras turísticas de Guayaquil, Quito, Cuenca y Riobamba; y en contrapartida, estas agencias recibirán un porcentaje de comisión por cada turista que envíen a la hostería.

Algunas de las agencias de viajes son:

- Metropolitan Touring
- Delgado Travel
- Majestouring agencia de viajes internacional
- **CONVENIOS CON INSTITUCIONES EDUCATIVAS**

Los convenios se realizarán con instituciones educativas como colegios y universidades.

Estas instituciones en las vacaciones o retiros, que necesiten hacer con sus alumnos, lo podrán realizar en la hacienda agroturística, y, al mismo tiempo, ellos tendrán la posibilidad de poner en práctica, algunos de los procesos de los cultivos de alimentos que aprendieron en sus libros dentro de sus aulas, y que en esta hacienda podrán aplicarlo para profundizar su aprendizaje e importancia de su consumo en la alimentación diaria.

#### **9.4.4 PROMOCIÓN**

- **VOLANTES Y FOLLETERÍA**

Un medio de promocionar de forma directa es mediante la entrega de volantes que contenga un tríptico en donde se detalle algunas referencias tales como ubicación, servicios que se ofrecen, contactos, etc. Esto se realizará en lugares muy concurridos por las personas como son las plazas, parques y lugares de entretenimiento de ciudades como Quito, Guayaquil, Riobamba, Ambato, entre otras.

- **FERIAS DE TURISMO**

Participar en las ferias turísticas que se llevan a cabo en las ciudades del país como: Guayaquil, Quito, Cuenca y Riobamba, etc., ya que es una excelente oportunidad para promocionar a la hacienda agroturística y, al mismo tiempo se tiene contacto directo con el futuro cliente.

- **INTERNET WEB 2.0**

Es sin duda, la herramienta más importante, puesto que el mayor porcentaje de las personas utiliza internet y está en constante comunicación con las demás personas.

Es por eso, que se creará una página de Facebook - fan page de la hacienda agroturística, para dar a conocer las actividades que allí se desarrollan y receptor

inquietudes de los clientes; así también, crear un instagram en donde se difundirá las imágenes y actividades que a diario se realizan; y, además crear blogs, Trip advisor, etc.

- **LOGOTIPO DE LA HACIENDA**

El nombre de la Hacienda Agroturística "Renacer" se debe a que se marca el comienzo a una nueva actividad como es el turismo, puesto que, los pobladores de la Parroquia Multitud y sus alrededores, han estado por años dedicados a la agricultura y no se ha logrado incursionar en otra actividad.

El logo tiene forma de una casa con un marco verde y una pequeña planta en la parte superior derecha para representar a la naturaleza, que es lo predominante, del lugar donde está ubicada la hacienda agroturística.

También, dentro de la casa está un amanecer, en el que se aprecia un paisaje con montañas y un sol naciente lo cual, cada día se visualiza en el entorno de la hacienda. En la parte de abajo, se encuentran algunos de los productos que se producen como son: banano, limones y maíz.



Figura#1: Logotipo  
Fuente: autor

## 9.5 ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y OFERTA

De acuerdo al Estudio Integral de Turismo Internacional en el Ecuador realizado por el Ministerio de Turismo entre septiembre 2012 a abril 2013, la concentración de la demanda de turismo por provincias, se enfoca en dos provincias: Pichincha con un 63,38 % y Guayas con un 40,38%.

En la Provincia de Chimborazo existe una demanda de turismo del 4.24%, y consiste en desplazamientos terrestres por la provincia, para disfrutar de los atractivos turísticos, siendo el Cantón Alausí, un destino turístico importante puesto que en su cabecera cantonal Alausí, se encuentra localizada una de las estaciones del tren “Ferrocarriles del Ecuador” que recorre la Nariz del Diablo.

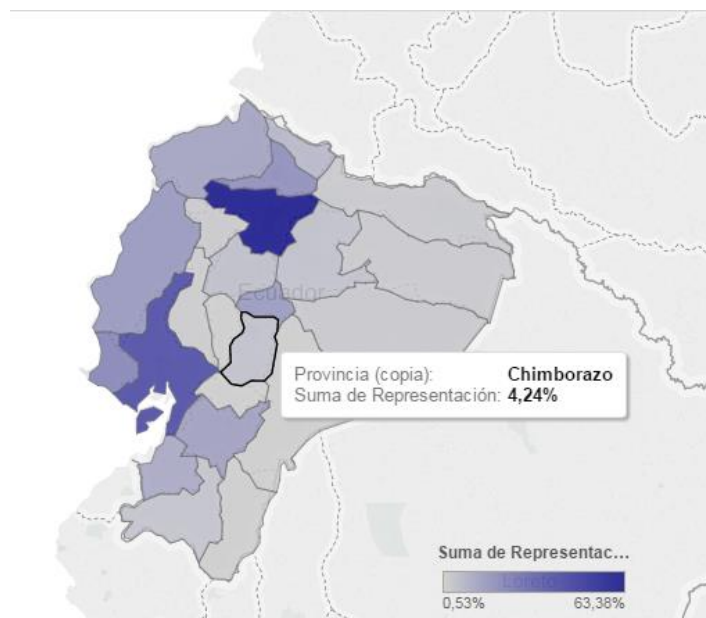


Figura #2: Demanda turismo en la Prov. Chimborazo  
Fuente: Estudio Integral de turismo internacional en el Ecuador.

### 9.5.1 METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para determinar la demanda del plan de negocios de la Hacienda Agroturística Renacer, se implementó el método cuantitativo, a través de la realización de encuestas, cuyo formato fue de preguntas cerradas y de opciones múltiples, para dar facilidad de respuesta a los encuestados. (Ver Anexo #3)

Las encuestas se efectuaron en el Cantón Alausí, durante el fin de semana del 26 al 28 de junio del 2015, con motivo de la celebración de las fiestas de aniversario de cantonización y también el siguiente fin de semana, que corresponde a los días

4 y 5 de julio 2015, ya que son los días que llegan muchos turistas a la ciudad de Alausí.

Estas encuestas se llevaron a cabo con la ayuda de familiares que se ubicaron en puntos estratégicos de la ciudad de Alausí tales como: mercados, parques y la estación del ferrocarril, siendo este último, el lugar donde arribaron la mayor cantidad de turistas.

La fórmula utilizada es finita y se debe a que, la muestra del presente análisis está delimitada en 72.413 turistas, este dato se lo obtuvo en la Empresa Nacional de Ferrocarriles del Estado de la Provincia de Chimborazo (ENFE).(Ver Anexo #2)

Por lo tanto, la fórmula es:

$$n = \frac{z^2 * N * p * (1 - p)}{E^2 * (N - 1) + z^2 * p * (1 - p)}$$

n= tamaño muestra  
z= nivel de confianza  
p= variabilidad negativa  
N= tamaño de la población  
E= error

En consecuencia, se tiene una muestra de 72.413 turistas, siendo el margen de error de un 5%, un nivel de confianza de 90%, una variabilidad negativa de 10% con equivalente a 0.5.

Por lo cual, reemplazando las letras con los valores ya establecidos anteriormente, la resolución sería de:

$$n = \frac{1.64485^2 \times 72413 \times 0,5 \times (1 - 0,5)}{72413^2 \times (72413 - 1) \times 1.64485^2 \times 0,5 \times (1 - 0,5)}$$

**n = 153 encuestas**

### 9.5.2 ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

#### 1. SEXO

De acuerdo al gráfico, un 53% de los encuestados corresponde al género masculino y el 47% restante corresponde al género femenino.

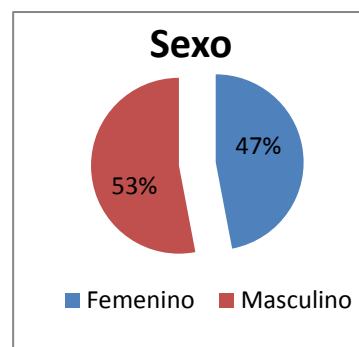
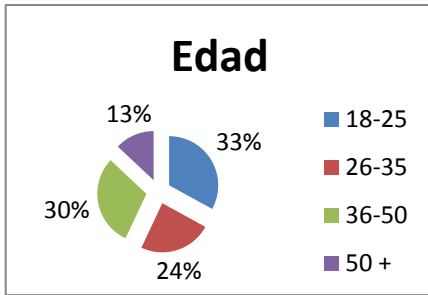


Figura #3: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

## 2. EDAD



El gráfico nos refleja, que del universo de los encuestados, un 33% se encuentra entre la edad de 18 a 25 años; a continuación, está un 30% que comprende la edad de 26 a 35 años; luego, se halla un 24% perteneciente a la edad de 26 a 35 años y por último un 13% de 50 años en adelante.

Figura #4: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

## 3. LUGAR DE PROCEDENCIA

El 66% de los encuestados son nacionales y provienen de diferentes ciudades como Guayaquil, Quito, Cuenca, Riobamba, etc. Mientras que, el 34% proceden de países como Suiza, Alemania, Colombia, etc.

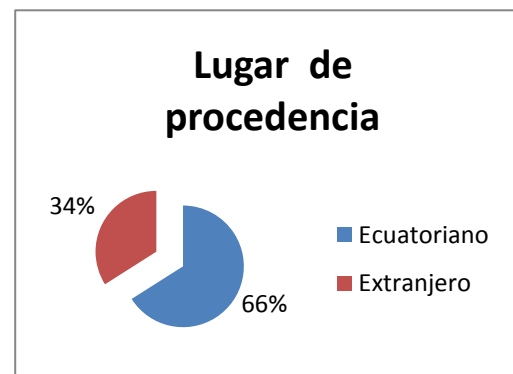
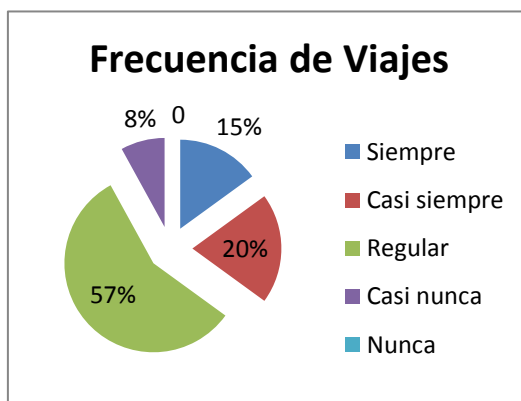


Figura #5: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

## 4. ¿CON QUÉ FRECUENCIA USTED REALIZA VIAJES DE TURISMO?



Un 57% de los encuestados realiza sus viajes de turismo en forma regular, un 20% lo efectúa casi siempre, un 15% lo efectúa siempre, un 8% casi nunca viaja por turismo.

Figura #6: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

## 5. ¿CON QUIÉN REALIZA SUS VIAJES?

Los encuestados respondieron de la siguiente manera: en primer lugar, un 45% prefieren realizar sus viajes con la familia; en segundo lugar, un 25% lo efectúan entre amigos; en tercer lugar, un 17% viajan con sus parejas; en cuarto lugar, un 8% viaja por negocios; y por último, un 5% viaja por otras razones.

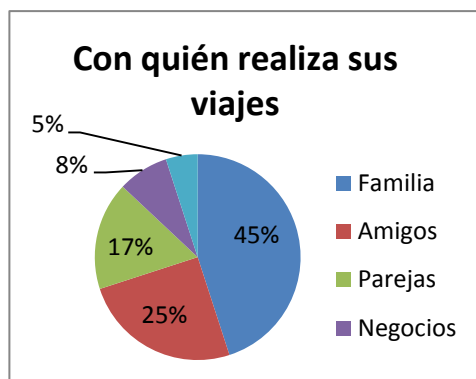
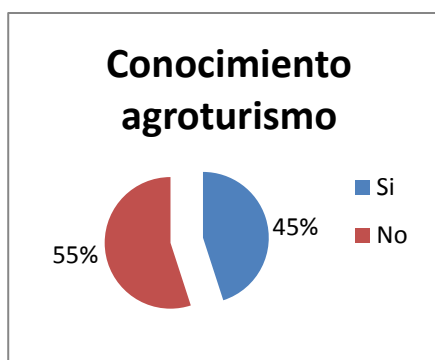


Figura #7: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

## 6. ¿CONOCE USTED LO QUE ES EL AGROTURISMO?



Acorde a los datos obtenidos en las encuestas, y reflejadas en el gráfico, podemos observar que un 45% de los encuestados conoce acerca de la definición de agroturismo, mientras un 55% lo desconoce.

Figura #8: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

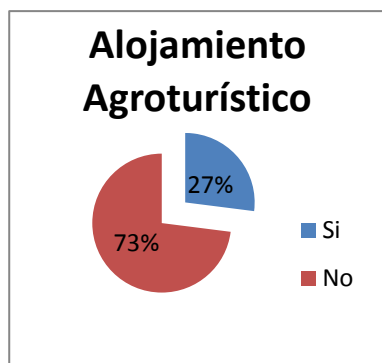
## 7. ¿CONOCE ACTIVIDADES RELACIONADAS AL AGROTURISMO?

Conforme a los datos de las encuestas, un 59% de los encuestados no tiene conocimiento de las actividades agroturísticas y un 41% conoce lo que es una actividad agroturística.



Figura #9: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

## 8. ¿USTED SE HA ALOJADO EN UNA HACIENDA AGROTURÍSTICA?



Un 73% de las personas encuestadas, no se han hospedado en una hacienda agroturística y un 27 % no lo ha experimentado.

Figura #10: Tab. de la encuesta.

Fuente: autor.

## 9. PARA REALIZAR ACTIVIDADES AGROTURÍSTICAS Y DISFRUTAR DE LA NATURALEZA ¿CUÁNTO TIEMPO LE DEDICARÍA USTED?

De los encuestados, un 44% está dispuesto a dedicarle de 1 a 2 noches para actividades agroturísticas, mientras, un 31% prefiere 1 jornada, finalmente un 25% prefirió 3 noches en adelante.

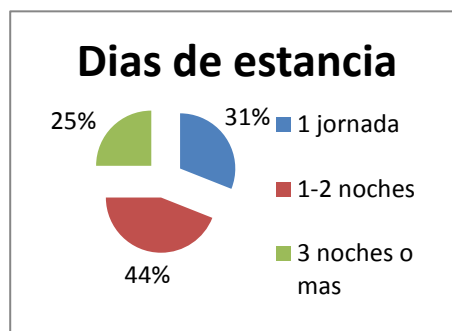
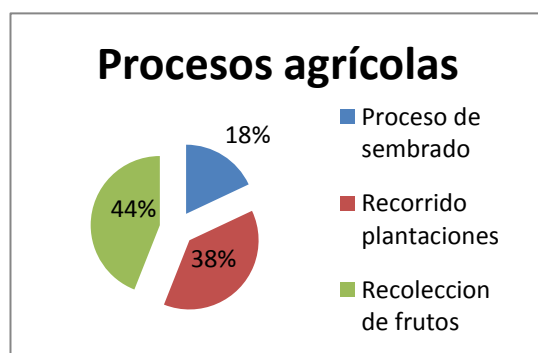


Figura #11: Tab. de la encuesta.

Fuente: autor.

## 10. EN UNA ESCALA DEL 1 AL 3, CONSIDERANDO EL 1 COMO MAYOR Y 3 COMO INFERIOR ¿CUÁL DE LOS SIGUIENTES PROCESOS AGRÍCOLAS, LE GUSTARÍA REALIZAR?



Los procesos como la recolección de frutos, obtuvo de parte de los encuestados, un 44% de aceptación, mientras un 38% eligió un recorrido por las plantaciones y un 18% optó por los procesos de sembrado de productos que se ofrecen en la hacienda.

Figura #12: Tab. de la encuesta.

Fuente: autor.

### 11. ADICIONALMENTE ¿QUÉ TIPO DE ACTIVIDADES LE GUSTARÍA REALIZAR EN LA HACIENDA AGROTURÍSTICA?

Las encuestas mostraron los siguientes datos: el proceso de elaborar productos derivados obtuvo un 37% de preferencia, un 27% seleccionó el proceso de recolección de miel, un 18% optó por realizar actividades ecoturísticas y un 16% prefirió la actividad de ordeñar vacas.

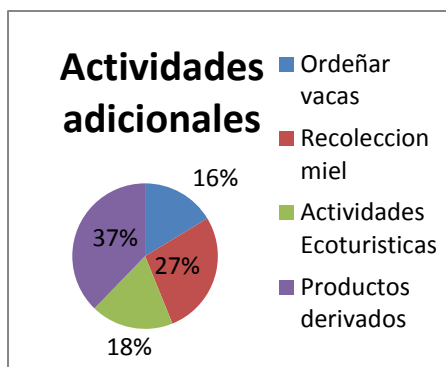
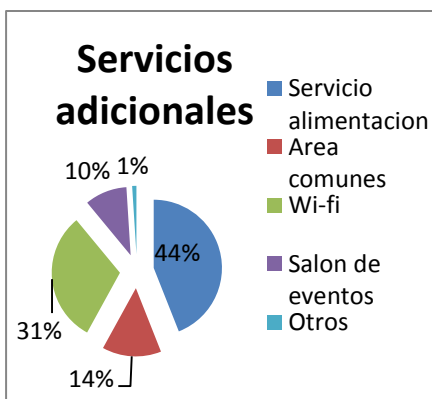


Figura #13: Tab. de la encuesta  
Fuente: autor.

### 12. ¿QUÉ SERVICIOS ADICIONALES LE GUSTARÍA TENER?



Un 44% de los encuestados indicó que le gustaría tener servicio de alimentación, le siguió un 31% el servicio wi-fi, luego un 14% el servicio de áreas comunes, un 10% señaló el servicio de salón de eventos y un 1% optó por otras opciones.

Figura #14: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

### 13. ¿CUÁNTO ESTARÍA USTED DISPUESTO A PAGAR POR EL HOSPEDAJE POR PERSONA EN UNA HACIENDA AGROTURÍSTICA?

De los encuestados un 41% estaría dispuesto a pagar un valor de \$35.00 a \$40.00 dólares por una noche de estancia, seguido un 28% pagaría entre \$26.00 a \$30.00 dólares, un 19% pagaría entre \$20.00 a \$25.00 dólares y un 12% cancelaría de \$40.00 dólares en adelante.

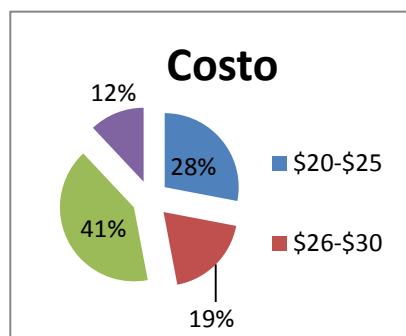
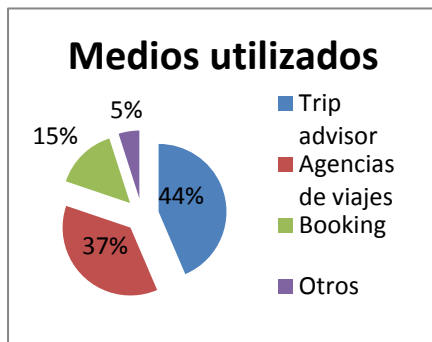


Figura #15: Tab. de la encuesta  
Fuente: autor.



**14. ¿CUALES SON LOS MEDIOS QUE USTED UTILIZA AL MOMENTO DE REALIZAR UNA RESERVA DE HOSPEDAJE AL PLANIFICAR SU VIAJE?**



Trip advisor consiguió en la encuesta un 44% de preferencia como medio utilizado para realizar una reserva de hospedaje, luego un 37% lo obtuvieron las agencias de viajes, un 15% optó por Booking y un 5% escogió otras formas de reservar hospedaje.

Figura #16: Tab. de la encuesta.  
Fuente: autor.

### 9.5.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La muestra que se tomó en consideración para este estudio de la demanda indica que el 53% de los turistas, fueron del sexo masculino, de los cuales muchos de ellos viajan entre amigos.

Además, un 66% tiene una procedencia de Ecuador; pero también existe un 34% de extranjeros que visitaron el país y consideraron al Cantón Alausí como destino turístico.

Cabe mencionar que de los turistas ecuatorianos que llegaron a Alausí, un 66% vinieron de ciudades principales como Guayaquil, Quito, Cuenca, Riobamba, y sus edades estaban comprendidas entre los 18 a 35 años. Un 45% viajaban en compañía de su familia de una forma regular durante sus vacaciones.

Inclusive, un 55% tiene un escaso conocimiento acerca del concepto agroturismo; lo cual, se puede explotar con este nuevo concepto de agroturismo y desarrollarlo con actividades relacionadas; es decir, ampliar la oferta de establecimientos que brinden este servicio de fusión entre el turismo y la actividad agrícola.

Un aspecto que resaltaron las personas encuestadas, fue de que un 44% estarían dispuestas a pasar de 1 a 2 días en un alojamiento agroturístico desarrollando actividades afines al entorno; un 37% indicó que le gustaría realizar el proceso de elaboración de productos derivados tales como: mermelada y puré de frutas, encurtidos de hortalizas, extraer miel, etc.

Pero además, un 44% recalcaron que entre las actividades que les encantaría realizar en primer lugar está la recolección de frutos, hortalizas, legumbres, en segundo lugar con un 38% estaría realizar un recorrido por las plantaciones de los productos y un 18% con el proceso de sembrado.

Un 41% estarían dispuestos a pagar por hospedarse entre \$ 30.00 a \$ 35.00 dólares por día con su respectiva noche; además disponer de servicios adicionales que lo consideraron como necesarios, entre ellos comprende el servicio de alimentación, wifi y áreas comunes.

Asimismo, el medio más utilizado para indagar sobre un sitio privilegiado, su disponibilidad de alojamiento y su reservación es Trip Advisor con un 44%, aunque un 37% prefieren ser tradicionales y escogen sus lugares de paseo a través de las agencias de viajes, también un 15% optan por Booking mientras un 5% señalan hacerlo de otras formas bajo sus propios gustos y preferencias.

#### **9.5.4 ANÁLISIS DE LA OFERTA**

Para este análisis, se tomó en consideración, la parte norte del Cantón Alausí, iniciando en su cabecera cantonal Alausí hasta la Parroquia Multitud y el Cantón Pallatanga ubicados en la Provincia de Chimborazo.

La información que se utilizó fueron los catastros de los alojamientos turísticos existentes elaborado por el Centro de Información Turístico de Alausí, que incluye un listado de hosterías, hoteles y lugares de alojamientos.

Por lo que, se escogieron los establecimientos semejantes o parecidos al servicio que se brindaría en la Hacienda Agroturística Renacer.

Los establecimientos son los siguientes:

- **HOSTERÍA VIEJA CASONA**



Este lugar tiene 17 habitaciones, spa, centro de convenciones y rancho donde se realizan actividades de ecoturismo; además, tiene una terraza de usos múltiples, asadores, etc.

También ofrece un recorrido por una huerta de productos alimenticios que utiliza para abastecer a la hostería.

Figura #16: fachada hostería

Fuente: página web [laviejacasona.com](http://laviejacasona.com)

- **HOSTERÍA ECOVITA**

Está localizada en el Cantón Pallatanga Provincia de Chimborazo, en dos hectáreas de terreno, con una capacidad de 7 habitaciones a más de carpas. Se puede realizar actividades como: ordeñar vacas, sembrar tu propio árbol, armar un semillero y conocer sobre la flora y fauna de la zona.



Figura #17: cabaña sencilla hostería  
Fuente: página web vivecovita.com

## **9.6 ESTRATEGIA DE DIFERENCIACIÓN**

En este punto, lo fundamental es que, la Hacienda Agroturística Renacer sea percibida en el mercado como única y se diferencie de su competencia.

La diferenciación de nuestro servicio es, armonizar los recursos naturales y la mano de obra artesanal, para ofrecer un servicio de calidad a los turistas, fomentando una ventaja competitiva en el mercado y obtener un alto rendimiento económico.

El huerto y las parcelas cultivadas con los diferentes productos alimenticios que la Hacienda Agroturística Renacer ofrecerá, estarán ubicados en un entorno natural y orgánico, pues se debe recalcar que estos terrenos han estado en poco contacto con los productos químicos, por lo que las cosechas de alimentos son orgánicas.

Otro punto importante, es el tratamiento que se le va a dar a la tierra en la que se cultivará, debido a que la hacienda agroturística se va encargar del tratamiento de la basura orgánica, para de esta manera crear abono y humus natural que será devuelto a la tierra.

También se fomentará, el reciclaje de los residuos sólidos así como promover y entregar conocimientos al turista para crear su propio huerto en casa.

Asimismo, se promoverá la gastronomía autóctona, mediante la preparación de alimentos elaborados a base de los productos agrícolas que se observaban y recolectaban en el recorrido de las rutas turísticas, las mismas que se realizaron durante el día.

Una vez concluida la guianza por las rutas turísticas, se procederá al escogimiento de los productos agrícolas que se van a utilizar en la preparación de los alimentos, para luego realizar la limpieza de los mismos, a continuación se elegirá el menú a elaborar y se dará una breve explicación de los beneficios e importancia, que tiene

cada uno de los productos cosechados durante el recorrido, en el bienestar y salud de las personas, inmediatamente se procederá a la elaboración del menú elegido, y es, en este instante que el turista podrá escoger entre participar u observar el proceso de elaboración de los alimentos elegidos y que pertenecen a la gastronomía autóctona del lugar.

Finalizada la preparación del menú, se llevará a cabo la degustación de estos alimentos y se concluirá con el intercambio de la experiencia adquirida durante todo el proceso de elaboración de comida típica (Ver anexo#12).

### **9.7 ACCIONES DE PROMOCIÓN**

La Hacienda Agroturística Renacer realizará convenios y charlas explicativas de las actividades turísticas, agrícolas, ecológicas que llevará a cabo en sus instalaciones, en las diferentes instituciones educativas como colegios y universidades de las ciudades de Guayaquil, Riobamba, Cuenca, Quito, etc.

### **9.8 CANAL DE DISTRIBUCIÓN**

Los servicios de la Hacienda Agroturística Renacer se darán a conocer al público mediante los canales de distribución, los cuales lograrán que la información llegue al turista de una forma rápida y efectiva de acuerdo a sus necesidades.

Las agencias de viajes serán un canal de distribución para la venta de habitaciones por lo que obtendrán un porcentaje de 8 % por venta realizada a la Hacienda Agroturística Renacer.

### **PÁGINA WEB**

Esta herramienta es importante puesto que es la imagen del negocio para las potenciales ventas que se hagan en un futuro; por lo cual, la página web contendrá la suficiente información de la Hacienda Agroturística Renacer y los servicios que ofrece.

Así también va a contar con la opción de realizar reservas en el momento que se visite la página web, mediante un sistema de reserva en línea llamado xotelia, cuyo costo se detallará en el cuadro de costos.

### **BUSCADORES**

Una vez terminado el diseño de la página web, ésta se debe registrar en el principal buscador que es Google, para que la persona que esté interesada en buscar información acerca de temas relacionados a la agricultura, turismo y disfrutar de la naturaleza, pueda acceder a la página de la hacienda con opciones para hospedarse y disfrutar de los servicios agroturísticos.

Este proceso se lo realizará mediante un servicio de Google web master tools, en donde la mencionada empresa se encargará de investigar la autenticidad del producto que se ofrece. Este servicio es gratuito y la respuesta llega mediante mail en 24 o 72 horas después de haberse suscrito.

### **REDES SOCIALES**

La interacción que se crea con las personas por medio de las redes sociales, cada día crece más y más, por lo cual, son un factor importante al momento de dar a conocer un lugar, producto o servicio ya que se logra difundir información a los posibles clientes, quienes al mismo tiempo la comparten con amigos, amigos de los amigos fomentando una cadena de forma rápida y eficaz.

Es por ello, que se contará con cuentas de Facebook, instagram, twitter y YouTube, las que contendrán imágenes y actividades que se realiza en la Hacienda Agroturística Renacer; también, se mantendrá un intercambio de comentarios y sugerencias con los clientes que se han hospedado y futuros clientes.

### **PRESUPUESTO DE ACCIONES Y CANALES DISTRIBUCIÓN**

<b>Acciones</b>	<b>Presupuesto mensual</b>	<b>Presupuesto anual</b>
Acciones de promoción	\$15.00	\$60.00
Venta Indirecta	\$22.40	\$268.80
Diseño de la página web		\$1,200.00
Buscadores	\$12.71	\$152.54
Redes sociales		\$0.00
<b>Total</b>		<b>\$1,681.34</b>

Tabla#1: cuadro de presupuesto.

Fuente: autor.

## 10. ANÁLISIS OPERATIVO

### 10.1 LOCALIZACIÓN

La Hacienda Agroturística Renacer estará ubicada en la Comunidad Las Rocas, Parroquia Multitud, Cantón Alausí, Provincia de Chimborazo, en el km 122 de la carretera principal Guayaquil - Riobamba.

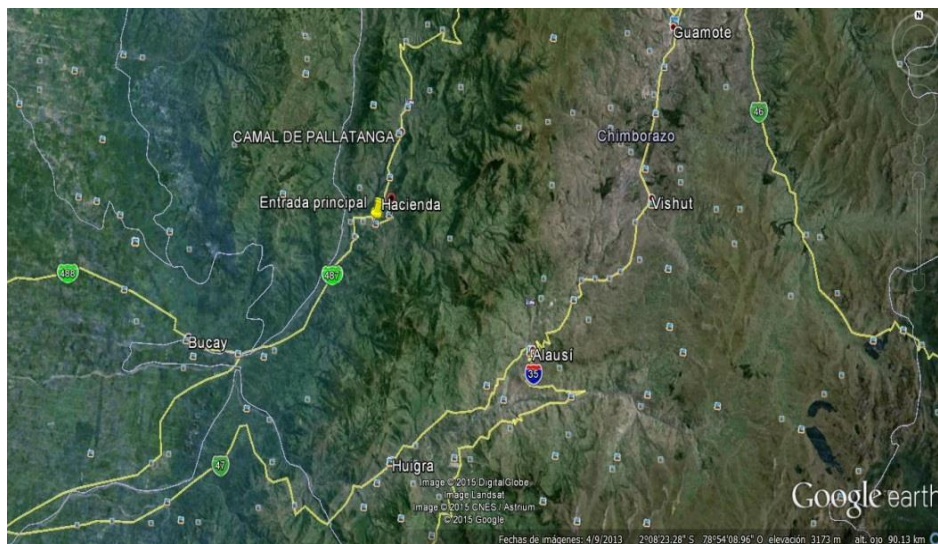


Figura #18: ubicación de la Hacienda Agroturística Renacer  
Fuente: Google Earth

Esta vía de acceso, es un punto estratégico que marca el ingreso de la costa a la sierra central del Ecuador, desde donde se podrá apreciar la diferenciación de un paisaje plano, para luego cautivarse por las formaciones montañosas característica de la sierra central envuelta de una variedad de vegetación.

### 10.2 DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES

La hacienda agroturística contará con instalaciones cómodas, confortables, y se encontrarán localizadas en un entorno natural libre de contaminación ambiental y tendrá siete habitaciones, dos triples y cinco sencillas, con siete baños.

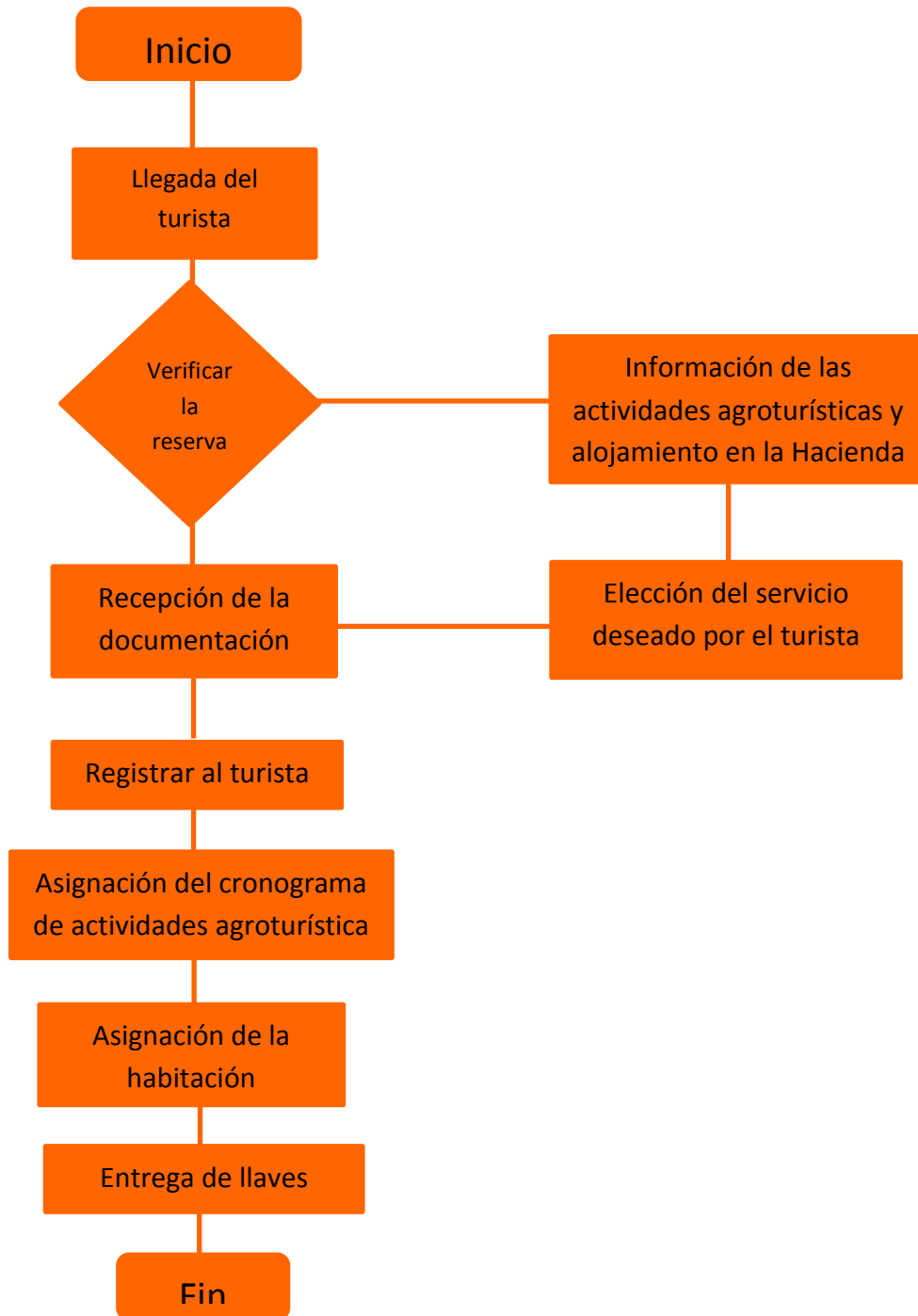
Además, dispondrá de una sala común que será un lugar de encuentro, descanso, entretenimiento; contiguo a ésta se localizará un comedor, en el cual habrá una mesa con sillas que serán usadas para servir el desayuno, comidas tradicionales. A continuación, se encontrará una cocina donde es un lugar opcional para preparar algún alimento.

También, contará con una área de preparación de alimentos en forma autóctona, en la que se dispondrá de un asadero de leña o carbón, para disfrutar de una parrillada o fritada.

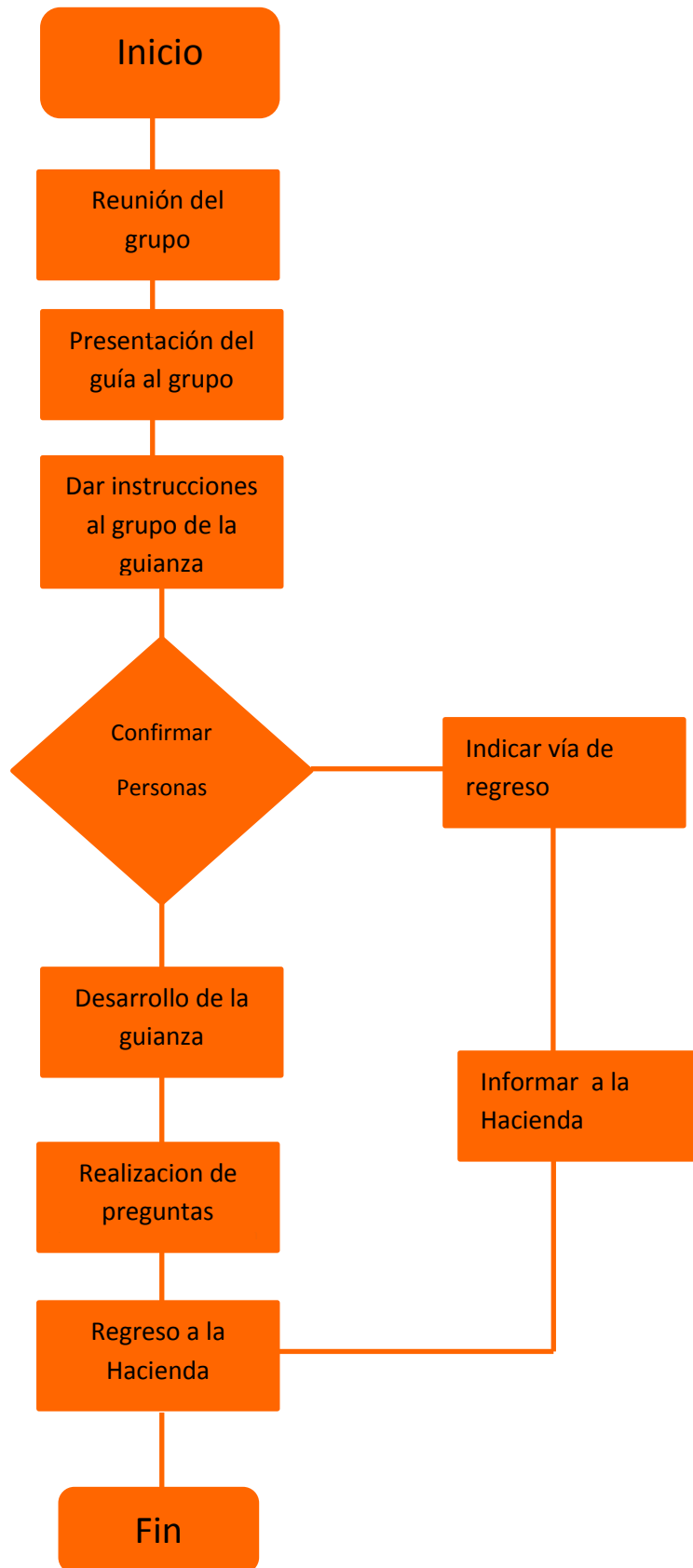
A lado de esta área, se hallará un horno hecho a base de arcilla y otros materiales, ideal para la cocción de pan, pizza y alimentos que dependerá de la preferencia del cliente. Asimismo, poseerá una bodega, una alacena, un parqueadero y una amplia área verde que podrá ser utilizada para realizar deportes o disfrutar del paisaje. (Ver Anexo #8)

### 10.3 MÉTODO DE PRODUCCIÓN

#### PROCESO DE ALOJAMIENTO DE UN CLIENTE



## PROCESO DE GUIANZA A LAS RUTAS TURÍSTICAS DE UN CLIENTE





## 10.4 CAPACIDAD INSTALADA

La actividad de la actual Hacienda Santa Rosa es cultivar productos de ciclo corto durante todo el año, y su extensión de 4 hectáreas (Ver Anexo #8) está distribuida de la siguiente manera:

Una hectárea es el área construida, en donde encontraremos las áreas comunes, habitaciones y el estacionamiento.

Una hectárea se utiliza para la siembra de productos alimenticios, árboles frutales, estos son para el consumo de la hacienda; además, plantas ornamentales como orquídeas, buganvillas.

Una hectárea se destina para cultivar pimienta y maíz, sus productos son vendidos a los comerciantes y su cosecha se la realiza cada tres meses.

Una hectárea es utilizada para sembrar fréjol, cuya producción se recoge cada tres meses, siendo por lo tanto un cultivo cíclico.

Por lo tanto, la capacidad de alojamiento de la Hacienda Agroturística Renacer será de 16 a 20 personas, las cuales serán colocadas de la siguiente forma en cada una de las habitaciones:

- **Habitaciones Sencillas:** tienen una cama doble, un velador, una peinadora con espejo, un perchero y su respectivo baño con ducha, inodoro y lavamanos. (Ver Anexo #5)

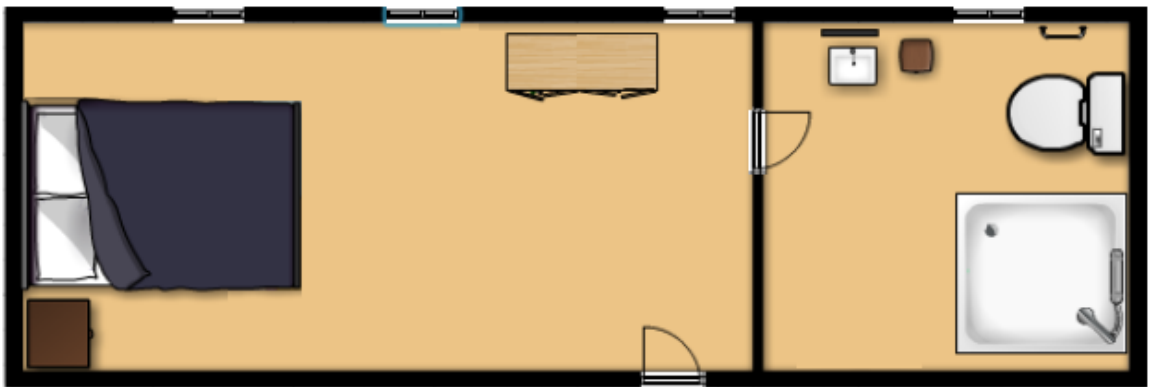


Figura #19: habitación sencilla

Fuente: autor

- **Habitaciones Triples:** tienen una litera mixta es decir, la parte de abajo es una cama de dos plazas y la parte de arriba es de plaza y media, una cama doble, un velador, una peinadora con espejo, un perchero y su respectivo baño con ducha, inodoro y lavamanos. (Ver Anexo #4)

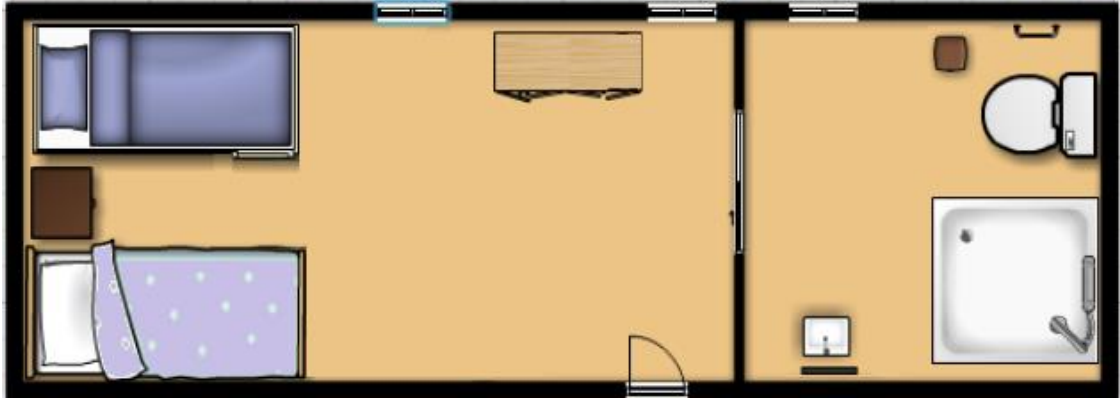


Figura # 20: habitación triple

Fuente: autor

También contará con áreas comunes tales como:

- **Sala:** consta de un sofá, cuatro sillones independientes, una mesa central, una radio, un televisor, un porta revistero y alfombra. (Ver Anexo #4)

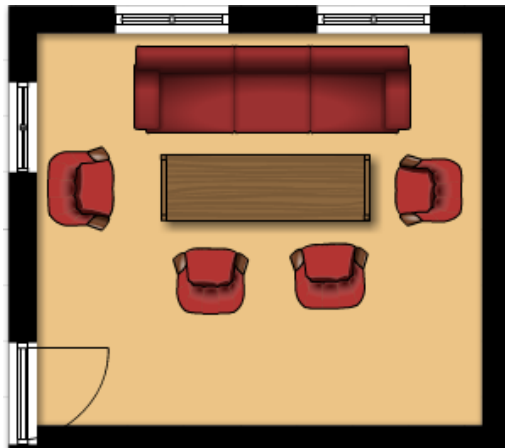


Figura #21: sala

Fuente: autor.

- **Comedor:** consta de una mesa con capacidad para ocho personas con sus respectivas sillas, con dos sillas adicionales, las cuales se pueden añadir a la mesa, en caso de ser necesario. (Ver Anexo #4)

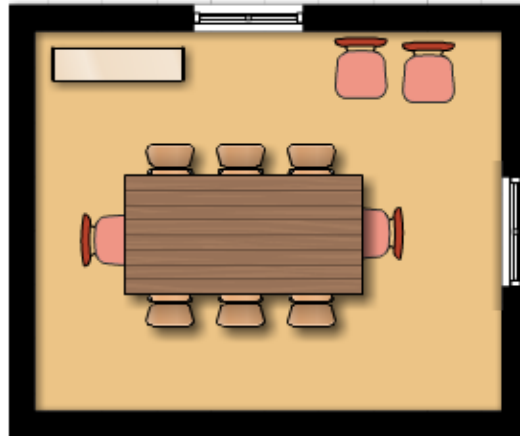


Figura #22: comedor  
Fuente: autor

- **Cocina:** consta con dos lavaderos, una cocina de cuatro hornillas, un refrigerador grande y un mesón en granito para preparar los alimentos. (Ver Anexo #4)

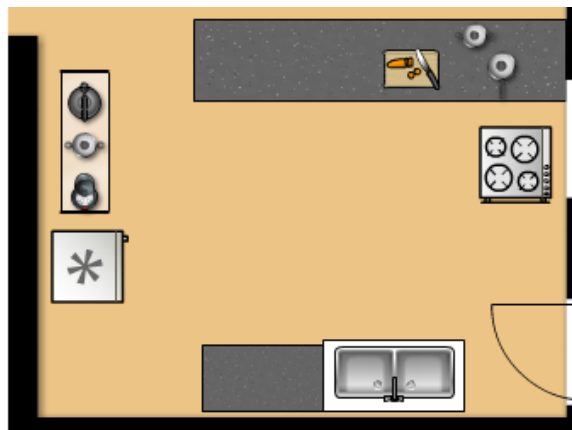


Figura #23: cocina  
Fuente: autor

- **Baterías sanitarias:** consta de dos lavamanos, dos servicios higiénicos, dos duchas y todos estos servicios sanitarios son independientes. (Ver Anexo #6).

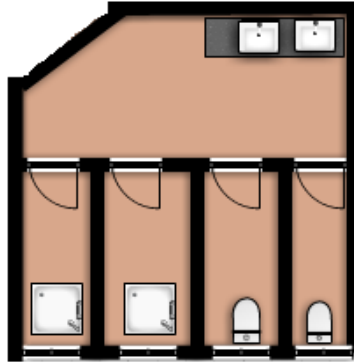


Figura #24: baterías sanitarias

Fuente: autor

## 10.5 CADENA DE ABASTECIMIENTO

La hacienda agroturística se abastecerá de los diferentes productos que se cosecharán de los cultivos que se encuentran en los terrenos de la hacienda; las cosechas se realizarán cada tres meses; debido a que los cultivos son de ciclo corto y una vez terminada la cosecha, se iniciará nuevamente el proceso de sembrar hasta cosechar.

Las compras para la comida, dado que la hostería brindará únicamente el servicio de desayuno, se las realizará cada semana, ya que algunos de los productos a utilizarse son perecederos.

En lo que respecta, al inventario de la hostería contará con la compra de amenities; los cuales se los realizará cada tres meses. Los juegos de sábanas, toallas y almohadas se las renovará, por lo menos, una vez al año, mientras que para los colchones se efectuará una compra cada 5 años, teniendo un rígido programa de mantenimiento y limpieza del mismo cada 3 o 6 meses.

## 10.6 RECURSOS HUMANOS

### ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La distribución de los recursos humanos con los que contará la hacienda agroturística, se encuentra detallado en el organigrama (Ver figura#25) que describe el cargo de cada persona.

Se contará con un administrador a tiempo completo y será una persona oriunda y conocedora del sector. También habrá un contador, que será contratado por horas, y llevará el registro contable de las cuentas y pagos que se deberán efectuar en el mes.

Igualmente, el guía comunitario será contratado para determinadas horas a la semana ya que tendrá que regirse a un horario acorde al cronograma de las guías que se le establezcan; lo que involucra el acompañamiento durante el recorrido de las rutas turísticas, así como, dar información sobre los diferentes procesos de los cultivos que se observarán en este recorrido y de los atractivos turísticos de la hacienda. Así también, el tiempo que no se encuentre desempeñando las funciones de guía comunitario, éste servirá de apoyo para el personal agrícola.

Mientras la mucama, la cocinera y el personal agrícola, serán contratados a tiempo completo y serán seleccionados entre los pobladores de la comunidad; cuyas funciones serán: limpiar las habitaciones de la hacienda y atender a los turistas en sus requerimientos de hospedaje, reparaciones que se presenten en la hacienda, preparación de la alimentación a los turistas, mantener en óptimas condiciones, a través de la limpieza de maleza, los terrenos de la hacienda y sus rutas turísticas.

Todas las personas que laborarán en la hacienda agroturística, recibirán las capacitaciones en el Programa Nacional de Capacitación Turística, que ofrece el Ministerio de Turismo (MINTUR), a fin de que adquieran conocimientos en el ámbito turístico y puedan laborar en cualquier área que se los requiera, cuando exista una demanda alta de turistas en la hacienda otorgando un servicio y producto de calidad

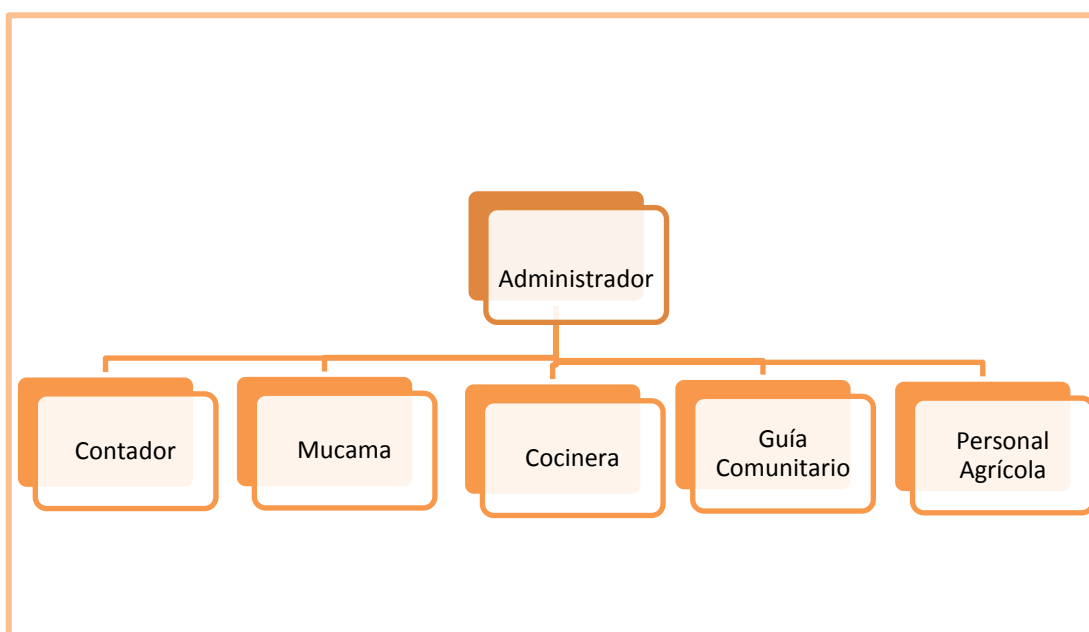


Figura #25: Organigrama de la hacienda

Fuente: autor

## 11. ANÁLISIS FINANCIERO

### 11.1. ESTADOS DE RESULTADO PROYECTADO A 5 AÑOS

Para la elaboración del Estado de Resultado, se inició con la obtención de un historial de hospedaje de la Hacienda Familiar; en donde se refleja las ventas realizadas durante el 2014 (Ver Anexo #9). Cabe recalcar que, la hacienda ha estado operando de forma informal, pero se consideró su historial como un punto de partida, ya que es realista.

En los costos departamentales se consideraron dos elementos:

El primer costo es de habitaciones con un costo de 7% dentro de los parámetros de interpretación de rendimiento operacionales de Hoteles, en función de las ventas.

El segundo costo es de food cost, para cuyo costo se utilizó, el costo de una receta estándar como el desayuno continental.

Del mismo modo, existen gastos no distribuidos que abarcan algunos rubros como: nómina, mercadeo, administración y servicios básicos. También se refleja gastos financieros por la depreciación de ciertos artículos que se adquirieron en un inicio.

ESTADOS DE RESULTADOS PROYECTADOS										
	Año 1	%	Año 2	%	Año 3	%	Año 4	%	Año 5	%
<b>VENTAS</b>										
Ventas habitaciones	\$ 29.106,00	38%	\$ 36.373,19	38%	\$ 47.348,79	39%	\$ 64.101,75	40%	\$ 90.120,00	41%
Ventas rutas	\$ 46.777,50	62%	\$ 58.456,91	62%	\$ 73.071,13	61%	\$ 94.992,47	60%	\$ 128.239,84	59%
Total de ventas	\$ 75.883,50	100%	\$ 94.830,09	100%	\$ 120.419,93	100%	\$ 159.094,22	100%	\$ 218.359,84	100%
<b>Costos departamentales</b>										
costo de habitaciones	\$ 2.037,42	3%	\$ 2.546,12	3%	\$ 3.314,42	3%	\$ 4.487,12	3%	\$ 6.308,40	3%
food cost desayunos	\$ 6.382,45	8%	\$ 7.658,94	8%	\$ 9.573,68	8%	\$ 12.445,78	8%	\$ 16.801,81	8%
costo de rutas turísticas	\$ 6.372,00	8%	\$ 6.372,00	7%	\$ 6.372,00	5%	\$ 6.372,00	4%	\$ 6.372,00	3%
(-) Costo de Venta	\$ 8.419,87	11%	\$ 10.205,07	11%	\$ 12.888,10	11%	\$ 16.932,91	11%	\$ 23.110,21	11%
<b>(-) Utilidad Bruta</b>	<b>\$ 67.463,63</b>	<b>89%</b>	<b>\$ 84.625,02</b>	<b>89%</b>	<b>\$ 107.531,83</b>	<b>89%</b>	<b>\$ 142.161,31</b>	<b>89%</b>	<b>\$ 195.249,63</b>	<b>89%</b>
<b>Gastos no distribuidos</b>										
Nómina	\$ 26.590,28	35%	\$ 31.374,37	33%	\$ 32.665,92	27%	\$ 34.010,69	21%	\$ 35.410,86	16%
Administración	\$ 345,60	0%	\$ 359,91	0%	\$ 374,81	0%	\$ 390,33	0%	\$ 406,48	0%
Mercadeo	\$ 1.861,32	2%	\$ 688,70	1%	\$ 717,21	1%	\$ 746,90	0%	\$ 777,83	0%
Servicios básicos	\$ 1.860,00	2%	\$ 1.937,00	2%	\$ 2.017,20	2%	\$ 2.100,71	1%	\$ 2.187,68	1%
(-) Gastos no distribuidos	\$ 30.657,20	40%	\$ 34.359,98	36%	\$ 35.775,14	30%	\$ 37.248,63	23%	\$ 38.782,85	18%
<b>(-) UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>\$ 36.806,43</b>	<b>49%</b>	<b>\$ 50.265,05</b>	<b>53%</b>	<b>\$ 71.756,70</b>	<b>60%</b>	<b>\$ 104.912,69</b>	<b>66%</b>	<b>\$ 156.466,78</b>	<b>72%</b>
<b>Cargos fijos</b>										
(-) Gastos Financieros	\$ 19.234,48	25%	\$ 18.779,99	20%	\$ 17.627,86	15%	\$ 14.707,19	9%	\$ 7.303,28	3%
Depreciación	\$ 937,42	1%	\$ 937,42	1%	\$ 937,42	1%	\$ 937,42	1%	\$ 937,42	0%
UT. Antes Part. de Trabajadores	\$ 16.634,53	22%	\$ 30.547,64	32%	\$ 53.191,42	44%	\$ 89.268,07	56%	\$ 148.226,08	68%
(-) Participación Trabajadores 15%	\$ 2.495,18	3%	\$ 4.582,15	5%	\$ 7.978,71	7%	\$ 13.390,21	8%	\$ 22.233,91	10%
UT. Antes Impuesto a la Renta	\$ 14.139,35	19%	\$ 25.965,49	27%	\$ 45.212,71	38%	\$ 75.877,86	48%	\$ 125.992,17	58%
(-) Impuesto a la Renta 22%	\$ 3.110,66	4%	\$ 5.712,41	6%	\$ 9.946,80	8%	\$ 16.693,13	10%	\$ 27.718,28	13%
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$ 11.028,70</b>	<b>15%</b>	<b>\$ 20.253,08</b>	<b>21%</b>	<b>\$ 35.265,91</b>	<b>29%</b>	<b>\$ 59.184,73</b>	<b>37%</b>	<b>\$ 98.273,89</b>	<b>45%</b>

Tabla#2: Cuadro de Estado de resultado proyectado a 5 años

Fuente: autor.

## 11.2. FLUJO DE CAJA PROYECTADO A 5 AÑOS

Se elaboró un flujo de caja proyectado a 5 años, con información del estado de resultado como referencia.

Para lo cual, se realizará una inversión de \$31,020.50 dólares que se dividirá en dos partes:

La primera parte de \$11,020.50 dólares como capital propio.

La segunda parte, se solicitará un préstamo al Banco del Pacífico, por un monto de \$20,000.00 dólares con un 8.06% de interés en un periodo de 5 años.(ver Anexo # 10) .Además, se consideró un capital de trabajo de \$5,000.00 dólares.

El préstamo se utilizará para la edificación de las cabañas y áreas comunes entre las que se contempla la construcción de un horno y un asadero al aire libre; los cuales están presupuestados en la proforma realizada en el Anexo#11.

### FLUJO DE CAJA PROYECTADO

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
INVERSIÓN FIJA	\$ (31.020,50)					
Capital de trabajo		\$ 5.000,00	\$ 5.000,00	\$ 7.000,00	\$ 7.000,00	\$ 9.000,00
UAIT		\$ 16.634,53	\$ 30.547,64	\$ 53.191,42	\$ 89.268,07	\$ 148.226,08
Pago Part. Trab.			\$ 2.495,18	\$ 4.582,15	\$ 7.978,71	\$ 13.390,21
Pago de IR			\$ 3.110,66	\$ 5.712,41	\$ 9.946,80	\$ 16.693,13
<b>EFFECTIVO NETO</b>		\$ 16.634,53	\$ 24.941,80	\$ 42.896,86	\$ 71.342,57	\$ 118.142,74
(+) Deprec. Área Adm.		\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42
(+) Amortizac. G. Pre-Operac.		\$ 362,60	\$ 105,60	\$ 105,60	\$ 105,60	\$ 105,60
(+) Amortizacion de la deuda		\$ 296,08	\$ 750,57	\$ 1.902,70	\$ 4.823,37	\$ 12.227,28
<b>FLUJO NETO DEL PERIODO</b>	\$ (31.020,50)	\$ 17.868,04	\$ 26.629,79	\$ 45.736,99	\$ 77.103,35	\$ 131.307,44
(+) Saldo Inicial			\$ 17.868,04	\$ 44.497,83	\$ 90.234,81	\$ 167.338,16
<b>(=) FLUJO ACUMULADO</b>	\$ (31.020,50)	\$ 17.868,04	\$ 44.497,83	\$ 90.234,81	\$ 167.338,16	\$ 298.645,61

Tabla#3: Cuadro de flujo de caja proyectado a 5 años.

Fuente: autor.

### 11.3 ANÁLISIS DE PUNTO DE EQUILIBRIO

Los costos fijos y variables se establecieron de la manera detallada a continuación:

PUNTO DE EQUILIBRIO		
Costos Fijos		
Sueldos y salarios	\$	26.590
Depreciación	\$	12.319
Gastos Servicios Básicos	\$	1.860
Rutas Turísticas	\$	2.124
Publicidad	\$	931
COSTO FIJO TOTAL	\$	43.824

Costos Variables Totales		CV unitario
Food cost desayuno	\$	6.382,45
Costo habitaciones	\$	2.037,42
COSTO VARIABLE TOTAL	\$	8.419,87

Habitaciones	832
Precio promedio de venta unitario habitación + recorrido	\$ 91,25

Tabla#4: Cuadro de punto de equilibrio.  
Fuente: autor.

Para determinar el punto de equilibrio se consideró la fórmula de:

$$P:E = \frac{\text{Costos fijos}}{\text{Precio} - \text{Costo variables}}$$

$$P:E = \frac{43824,1352}{\$ 91,25 - \$ 10,12}$$

$$P:E = \$ 540 \text{ Habitaciones}$$

$$P:E = \$ 49.294$$

El resultado indica que deben venderse la cantidad 540 habitaciones, para cubrir los costos efectuados; mientras que, \$ 49,294.00 dólares, es la cantidad de dinero que se recibiría en el punto de equilibrio.



## 11.4 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

### 11.4.1.- ESCENARIO OPTIMISTA

En este escenario se plantea una situación, donde las ventas de habitaciones y las ventas de las rutas turísticas aumentan un 20%. Mientras, los costos de habitaciones, rutas turísticas y de alimentación con un porcentaje del 15% , 25% y 20% respectivamente.

Escenario Optimista						
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>INVERSIÓN FIJA</b>	\$ (31.020,50)					
<b>Ventas departamentales</b>						
Ventas de habitaciones		\$ 34.927,20	\$ 41.912,64	\$ 50.295,17	\$ 60.354,20	\$ 72.425,04
Ventas de Rutas Turísticas		\$ 56.133,00	\$ 67.359,60	\$ 80.831,52	\$ 96.997,82	\$ 116.397,39
<b>VENTAS</b>		\$ 91.060,20	\$ 109.272,24	\$ 131.126,69	\$ 157.352,03	\$ 188.822,43
<b>Costos departamentales</b>						
costo de habitaciones		\$ 6.985,44	\$ 8.382,53	\$ 10.059,03	\$ 12.070,84	\$ 14.485,01
food cost desayunos		\$ 7.658,94	\$ 9.190,73	\$ 11.488,42	\$ 14.934,94	\$ 20.162,17
costo de rutas turísticas		\$ 7.965,00	\$ 7.965,00	\$ 7.965,00	\$ 7.965,00	\$ 7.965,00
<b>(-)Costo de venta</b>		\$ 22.609,38	\$ 25.538,26	\$ 29.512,45	\$ 34.970,78	\$ 42.612,18
<b>(=) Utilidad Bruta</b>		\$ 68.450,82	\$ 83.733,98	\$ 101.614,24	\$ 122.381,24	\$ 146.210,25
<b>Gastos no distribuidos</b>						
Nómina		\$ 26.590,28	\$ 31.374,37	\$ 32.665,92	\$ 34.010,69	\$ 35.410,86
Administración		\$ 345,60	\$ 359,91	\$ 374,81	\$ 390,33	\$ 406,48
Mercadeo		\$ 1.861,32	\$ 688,70	\$ 717,21	\$ 746,90	\$ 777,83
Servicios básicos		\$ 1.860,00	\$ 1.937,00	\$ 2.017,20	\$ 2.100,71	\$ 2.187,68
<b>(-) gastos no distribuidos</b>		\$ 30.657,20	\$ 34.359,98	\$ 35.775,14	\$ 37.248,63	\$ 38.782,85
<b>(=) Utilidad Operacional</b>		\$ 37.793,62	\$ 49.374,00	\$ 65.839,10	\$ 85.132,62	\$ 107.427,40
<b>(-)Gastos Financieros</b>		\$ 19.234,48	\$ 18.779,99	\$ 17.627,86	\$ 14.707,19	\$ 7.303,28
<b>(=)UAIT</b>		\$ 18.559,14	\$ 30.594,01	\$ 48.211,24	\$ 70.425,43	\$ 100.124,12
Pago Part. Trab.			\$ 2.495,18	\$ 4.582,15	\$ 7.978,71	\$ 13.390,21
Pago de IR			\$ 3.110,66	\$ 5.712,41	\$ 9.946,80	\$ 16.693,13
<b>EFFECTIVO NETO</b>		\$ 18.559,14	\$ 24.988,18	\$ 37.916,69	\$ 52.499,92	\$ 70.040,78
<b>(+) Deprec. Área Adm.</b>		\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42
<b>(+) Amortizac. G. Pre-Operac.</b>		\$ 362,60	\$ 105,60	\$ 105,60	\$ 105,60	\$ 105,60
<b>(+) Amortización de la deuda</b>		\$ 296,08	\$ 750,57	\$ 1.902,70	\$ 4.823,37	\$ 12.227,28
<b>FLUJO NETO DEL PERIODO</b>	\$ (31.020,50)	\$ 20.155,24	\$ 26.781,77	\$ 40.862,41	\$ 58.366,30	\$ 83.311,08

Tabla#5: Cuadro del escenario Optimista a 5 años.

Fuente: autor.

### 11.4.2 ESCENARIO CONSERVADOR

Para este caso, se considera que existió un porcentaje en ventas de 8% , en lo que respecta a habitaciones y rutas turísticas.

Por otro lado, los costos en: habitaciones un 25% , alimentación un 40% y en rutas turísticas un 45%.

Escenario Conservador						
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
<b>INVERSIÓN FIJA</b>	\$ (31.020,50)					
<b>Ventas departamentales</b>						
Ventas de habitaciones		\$ 31.434,48	\$ 33.949,24	\$ 36.665,18	\$ 39.598,39	\$ 42.766,26
Ventas de Rutas Turísticas		\$ 50.519,70	\$ 63.133,46	\$ 78.916,82	\$ 102.591,87	\$ 138.499,03
<b>VENTAS</b>		\$ 81.954,18	\$ 97.082,70	\$ 115.582,00	\$ 142.190,26	\$ 181.265,29
<b>Costos departamentales</b>						
costo de habitaciones		\$ 7.858,62	\$ 8.487,31	\$ 9.166,29	\$ 9.899,60	\$ 10.691,57
food cost desayunos		\$ 8.960,97	\$ 10.753,16	\$ 12.695,26	\$ 17.473,88	\$ 23.589,74
costo de rutas turísticas		\$ 9.239,40	\$ 9.239,40	\$ 9.239,40	\$ 9.239,40	\$ 9.239,40
(-)Costo de venta		\$ 26.058,99	\$ 28.479,87	\$ 31.100,96	\$ 36.612,88	\$ 43.520,71
<b>(=) Utilidad Bruta</b>		\$ 55.895,19	\$ 68.602,83	\$ 84.481,04	\$ 105.577,38	\$ 137.744,58
<b>Gastos no distribuidos</b>						
Nómina		\$ 26.590,28	\$ 31.374,37	\$ 32.665,92	\$ 34.010,69	\$ 35.410,86
Administración		\$ 345,60	\$ 359,91	\$ 374,81	\$ 390,33	\$ 406,48
Mercadeo		\$ 1.861,32	\$ 688,70	\$ 717,21	\$ 746,90	\$ 777,83
Servicios básicos		\$ 1.860,00	\$ 1.937,00	\$ 2.017,20	\$ 2.100,71	\$ 2.187,68
(-) gastos no distribuidos		\$ 30.657,20	\$ 34.359,98	\$ 35.775,14	\$ 37.248,63	\$ 38.782,85
<b>(=) Utilidad Operacional</b>		\$ 25.238,00	\$ 34.242,85	\$ 48.705,91	\$ 68.328,76	\$ 98.961,73
(-)Gastos Financieros		\$ 19.234,48	\$ 18.779,99	\$ 17.627,86	\$ 14.707,19	\$ 7.303,28
<b>(=)UAIT</b>		\$ 6.003,52	\$ 15.462,86	\$ 31.078,05	\$ 53.621,56	\$ 91.658,45
Pago Part. Trab.			\$ 2.495,18	\$ 4.582,15	\$ 7.978,71	\$ 13.390,21
Pago de IR			\$ 3.110,66	\$ 5.712,41	\$ 9.946,80	\$ 16.693,13
<b>EFFECTIVO NETO</b>		\$ 6.003,52	\$ 9.857,03	\$ 20.783,49	\$ 35.696,06	\$ 61.575,11
(+) Deprec. Área Adm.		\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42	\$ 937,42
(+) Amortizac. G. Pre-Operac.		\$ 362,60	\$ 105,60	\$ 105,60	\$ 105,60	\$ 105,60
(+) Amortización de la deuda		\$ 296,08	\$ 750,57	\$ 1.902,70	\$ 4.823,37	\$ 12.227,28
<b>FLUJO NETO DEL PERIODO</b>	\$ (31.020,50)	\$ 7.599,62	\$ 11.650,62	\$ 23.729,22	\$ 41.562,44	\$ 74.845,41

Tabla#6: Cuadro del escenario conservador a 5 años.

Fuente: autor.

## 11.5 ANÁLISIS DE CRITERIOS PARA LA EVALUACIÓN DEL PLAN DE NEGOCIO.

Los indicadores que se exponen a continuación, permiten dar conocer la rentabilidad y factibilidad del Plan de Negocio, por medio de valores monetarios y porcentajes.

Como indicadores de rentabilidad se asumen los siguientes:

### La Tasa Interno de Retorno (TIR)

TIR	92%
-----	-----

La Tasa Interna de Retorno, es un método de valoración de inversiones que mide la rentabilidad de los cobros y los pagos actualizados, generados por una inversión en porcentajes. En este Plan de Negocios la TIR es del 92%

### Índice de Rentabilidad (IR)

IR	5,25
----	------

El índice de rentabilidad mide la cantidad en que aumenta la inversión en relación con cada unidad monetaria invertida, En la presente propuesta de negocio, este índice nos indica que el patrimonio se incrementa en 5.25 por cada dólar invertido

### Valor Actual Neto (VAN)

VAN	\$ 131,731.27
-----	---------------

El Valor Actual Neto es un método de valoración de inversiones que puede definirse como la diferencia entre el valor actualizado de los cobros y de los pagos generados por una inversión.

Proporciona una medida de la rentabilidad del plan de negocio en valor absoluto, es decir expresa la diferencia entre el valor actualizado de las unidades monetarias cobradas y pagadas.

Este Plan de Negocios que tiene una VAN de \$ 131,731.27 dólares es viable, por cuanto su resultado es positivo y mayor a cero.

### Retorno de la Inversión (ROI)

ROI	36%
-----	-----

El índice de retorno sobre la inversión es un indicador financiero que mide la rentabilidad de una inversión, es decir, la relación que existe entre la utilidad neta o la ganancia obtenida, y la inversión.

En este caso, con un ROI del 36% para el año 2016, se tiene que la inversión tuvo una rentabilidad del 36%.

## 12. VIABILIDAD DEL PROYECTO

### 12.1 CONCLUSIONES

- La propuesta planteada en este Plan de Negocio revaloriza el trabajo en el campo y a las personas que lo conforman, dando como resultado la fusión de dos actividades importantes como son: la agricultura y el turismo; el cual, trabajado y planificado apropiadamente provoca un desarrollo en el sector ejecutado, estimulando la economía del sector y del país.

- El estudio de mercado que se realizó durante el trabajo dio a conocer las diferentes opiniones y nichos no satisfechos, que se consideró como una oportunidad para el objetivo planteado de implantar un plan de negocios para formalizar y mejorar el servicio de alojamiento y guianza de rutas turísticas.
- Se deberá efectuar una inversión y aumentar la capacidad instalada de la hacienda, realizando una ampliación de instalaciones, puesto que se tiene una Tasa Interna de Retorno-TIR de 92%, un Índice de Rentabilidad-IR de 5.25, un Valor Actual Neto-VAN de \$ 131,731.27dólares, un Retorno de la Inversión-ROI para el año 2016 de 36%; índices que permiten avizorar que es una inversión rentable.
- Finalmente, la rentabilidad de un negocio es muy importante, ya que la hacienda ha tenido su historial de hospedaje pero no se ha dedicado el 100% a esta tarea así como tampoco a servicios agroturísticos. Es por ello, que enfocando estas actividades específicas, la hacienda agroturística va a tener un rendimiento económico atractivo, lo que le permitirá desarrollarse en el campo turístico, sin dejar de lado las actividades agrícolas.

## **ANEXOS**

### **ANEXO #1**

#### **DETALLE DE PERMISOS E IMPUESTOS**

##### **- REQUISITOS PARA LA CONSTITUCION DE COMPAÑÍA ANÓNIMA**

###### **Socios**

La compañía anónima requiere al menos de dos accionistas al momento de su constitución.

###### **Constitución**

La compañía se constituirá mediante escritura pública, que previa Resolución aprobación de la Superintendencia de Compañías, será inscrita en el Registro Mercantil. La compañía se tendrá como existente y con personería jurídica desde el momento de la inscripción.

###### **Capital**

Está compuesto por los aportes de los accionistas. Debe ser suscrito en su totalidad al momento de la celebración del contrato ante el Notario Público.

El monto mínimo de capital, será el que determine la Superintendencia de Compañías que es de \$ 800.00 dólares. El capital de las compañías debe expresarse en dólares de los Estados Unidos de América.

##### **- REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES RUC**

Requisitos:

- Original y copia de la cédula de identidad.
- Original y copia de la papeleta de votación.
- Planilla de pago de luz y teléfono.
- Dirección exacta del negocio.
- Para personas jurídicas incluir la escritura de la constitución de la empresa.
- Presentar el nombramiento del representante legal.

## **-PATENTE MUNICIPAL**

Requisitos:

- Formulario de inscripción de patente.
- Acuerdo de responsabilidad y uso de medios electrónicos.
- Copia de cédula de identidad y certificado de votación.
- Copia del RUC.
- Correo electrónico personal y número de teléfono del representante legal en caso de ser persona jurídica.
- Copia de Escritura de Constitución de personas jurídicas.
- Copia de nombramiento del representante legal en caso de persona jurídica.

## **-PERMISO SANITARIO DE FUNCIONAMIENTO**

Requisitos:

- Solicitud para permiso de funcionamiento
- Planilla de inspección.
- Licencia anual de funcionamiento
- Certificado de capacitación en Manipulación de Alimentos
- Copia RUC del establecimiento.
- Copia de certificado de salud ocupacional otorgado por el Ministerio de Salud.
- Copia de cédula y certificado de votación del propietario.
- Copia del permiso de funcionamiento de Cuerpo de Bomberos.

## **-PERMISO DE FUNCIONAMIENTO EMITIDO POR EL CUERPO DE BOMBEROS**

Requisitos:

Permiso para hoteles , hostales , haciendas y restaurantes: Tipo B

- Solicitud de inspección del local
- Informe favorable de la inspección
- Copia del RUC.

## **-PERMISO DEL MINISTERIO DE TURISMO**

Requisitos:

- Copia certificada de la escritura de constitución, aumento de Capital o Reforma de Estatutos, tratándose de personas jurídicas.
- Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito en la oficina del Registro Mercantil.
- Copia del RUC.
- Copia de cédula de identidad
- Copia de la papeleta de votación
- Copia del contrato de compra venta del establecimiento, en caso de cambio de propietario con la autorización de utilizar el nombre comercial.
- Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual- IEPI.
- Copias de las escrituras de propiedad, pago predial o contrato de arrendamiento legalizado.
- Lista de Precios de los servicios ofertados.
- Declaración de activos fijos para el pago del 1 por mil.
- Formulario del Ministerio de Turismo.
- Inventario valorado de la empresa firmado por el representante legal o propietario, sobre los valores declarados.

## **-PAGO DE 1 X 1000**

Procedimiento:

- En caso de ser primera vez se cancela, a través de un inventario valorado de activos fijos es decir, edificaciones, instalaciones, maquinarias, equipos, muebles y enseres que conforman el establecimiento junto con el original y 3 copias del formulario correspondiente, firmado por el propietario o representante legal y dos copias del depósito.
- En el segundo año de funcionamiento se debe realizar el pago de 1x1000 en base a la declaración del impuesto a la renta del año anterior al año presentado en el formulario indicado.
- Las personas jurídicas deben presentar un formulario único de sociedades, se llena y adjunta una copia del mismo, se utilizará los datos del activo fijo.
- El pago se realizará en las diferentes entidades financieras señaladas en el documento hasta el 31 julio de cada año.

## **-LICENCIA DE MEDIO AMBIENTE**

Permiso para hoteles, hostales, haciendas y restaurantes: Tipo II

Requisitos:

- Creación de una cuenta en la página web del Ministerio de Ambiente, en donde se registrará los datos principales del proyecto.
- Al cabo de unos días, llegará al correo electrónico del solicitante un certificado de Intercesión, el cual, le servirá para realizar el trámite de la obtención de la licencia ambiental.
- Realizar el pago de \$180.00 dólares en las diferentes entidades bancarias autorizadas por el Ministerio de Ambiente.
- Acceder a la cuenta creada anteriormente, en la cual se constatará el pago, para la autorización de cargar el plan de manejo ambiental vía online.
- Realización de la inspección por parte del Ministerio y constatación de la información adjuntada para la aprobación previa.



**ANEXO #2**

**INGRESO DE VISITANTES  
ALAUÍ - NARIZ DEL DIABLO  
PERIODO 2014**

<b>MES</b>	<b>N° DE VISITANTES</b>
Enero	4.203
Febrero	4.725
Marzo	5.128
Abril	5.275
Mayo	4.767
Junio	4.460
Julio	8.987
Agosto	8.031
Septiembre	7.500
Octubre	6.567
Noviembre	6.520
Diciembre	6.250
<b>Total</b>	<b>72.413</b>

TABLA # 7: cuadro de ingresos de visitantes

Fuente: Empresa Nacional de Ferrocarriles del Ecuador

## ANEXO #3

### ENCUESTA

**LA SIGUIENTE ENCUESTA ES CON EL FIN DE CONOCER SU INTERÉS EN ACTIVIDADES AGROTURÍSTICAS CANTÓN ALAUSÍ. AGRADECEMOS SU TIEMPO Y COLABORACIÓN.**

**INSTRUCCIONES: SELECCIONE CON UNA X LA OPCIÓN MÁS FAVORABLE PARA USTED.**

**1. SEXO**

Femenino  Masculino

**2. EDAD**

18 - 25 años  26 - 35 años  
 36 - 50 años  50 años en adelante.

**3. LUGAR DE PROCEDENCIA**

Ecuatoriano : Provincia \_\_\_\_\_ Ciudad \_\_\_\_\_  
 Extranjero : País \_\_\_\_\_

**4. ¿CON QUÉ FRECUENCIA USTED REALIZA VIAJES DE TURISMO?**

Siempre  
 Casi siempre  
 Regular  
 Casi nunca  
 Nunca

**5. ¿CON QUIÉN USTED REALIZA SUS VIAJES?**

Familia  Pareja  
 Amigos  Negocios  
 Otros \_\_\_\_\_

**6. ¿CONOCE USTED LO QUE ES EL AGROTURISMO?**

Sí  No

**7. ¿CONOCE ACTIVIDADES RELACIONADAS AL AGROTURISMO?**

Sí  No

**8. ¿USTED SE HA ALOJADO EN UNA HACIENDA AGROTURÍSTICA?**

Sí  No

**9. PARA REALIZAR ESTAS ACTIVIDADES AGROTURÍSTICAS y DISFRUTANDO DE LA NATURALEZA. ¿CUÁNTO TIEMPO LE DEDICARÍA USTED?**

- 1 jornada
- 1 - 2 noches
- 3 noches en adelante

**10. EN UNA ESCALA DEL 1 AL 3, CONSIDERANDO QUE EL 1 COMO MAYOR Y 3 COMO INFERIOR ¿CUÁL DE LOS SIGUIENTES PROCESOS AGRÍCOLAS, LE GUSTARÍA REALIZAR?**

- El procedimiento de sembrado
- Recorrido por la plantaciones con explicación del cuidado de la planta
- Recolección de frutos

**11. ADICIONALMENTE ¿QUÉ TIPO DE ACTIVIDADES LE GUSTARÍA REALIZAR EN LA HACIENDA AGROTURÍSTICA?**

- Ordeñar vacas
- Recolección de miel
- Participar de actividades ecoturísticas
- Elaboración de productos derivados tales como: mermelada, puré, encurtidos, etc.

**12. ¿QUÉ SERVICIOS ADICIONALES LE GUSTARÍA TENER?**

- Servicio de alimentación       Wi-fi
- Área comunes       Salón de eventos
- Otros \_\_\_\_\_

**13. ¿CUÁNTO ESTARÍA USTED DISPUESTO A PAGAR POR EL HOSPEDAJE POR PERSONA EN UNA HACIENDA AGROTURÍSTICA?**

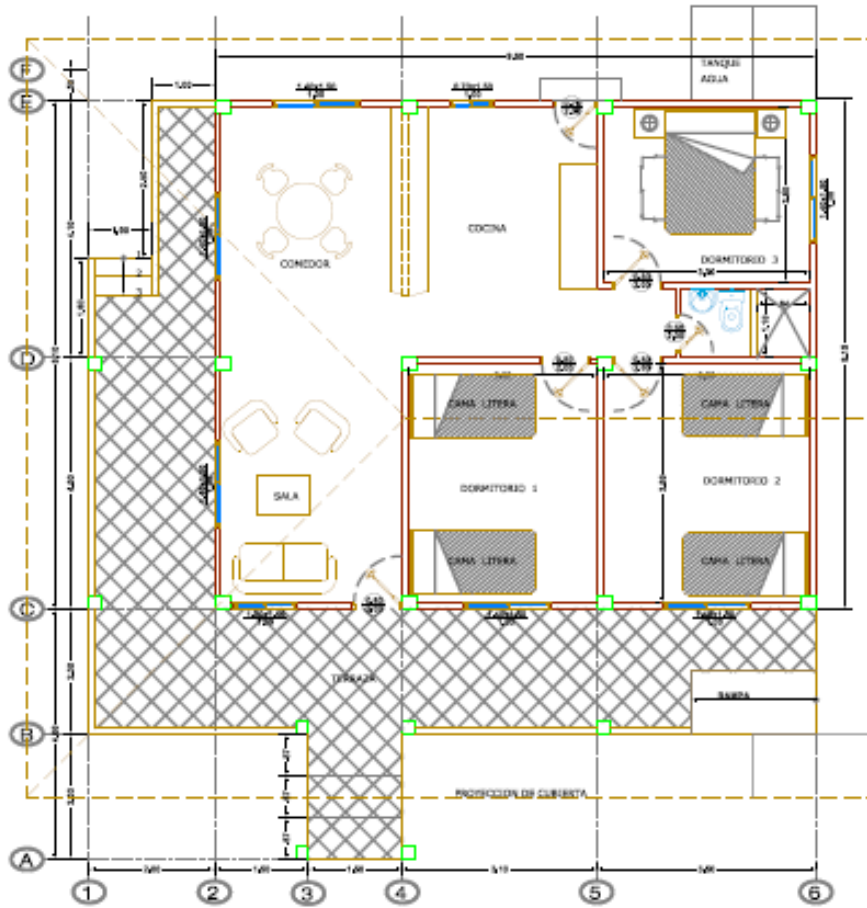
- \$ 20 - \$ 25       \$ 25 - \$ 30
- \$ 35 - \$ 40       \$ 40 en adelante

**14. ¿CUÁLES SON LOS MEDIOS QUE USTED UTILIZA AL MOMENTO DE REALIZAR UNA RESERVA DE HOSPEDAJE AL PLANIFICAR SU VIAJE?**

- Trip advisor       Booking
- Agencia de viajes       Otros \_\_\_\_\_

ANEXO #4

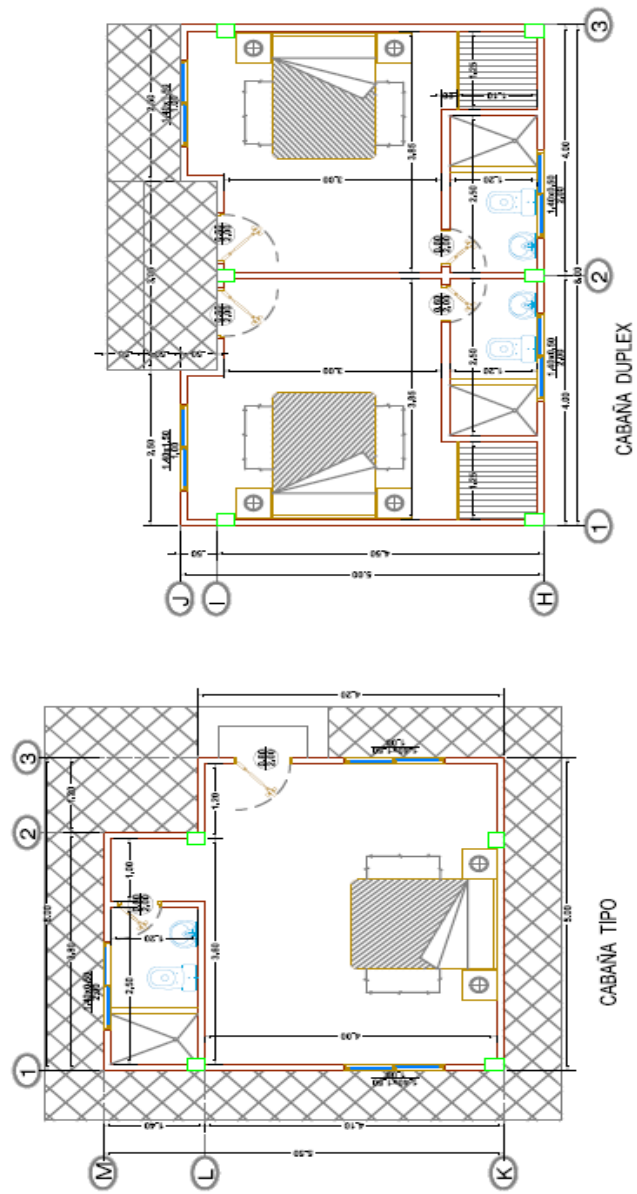
LAMINA 1: CABAÑA COMEDOR



CABAÑA COMEDOR

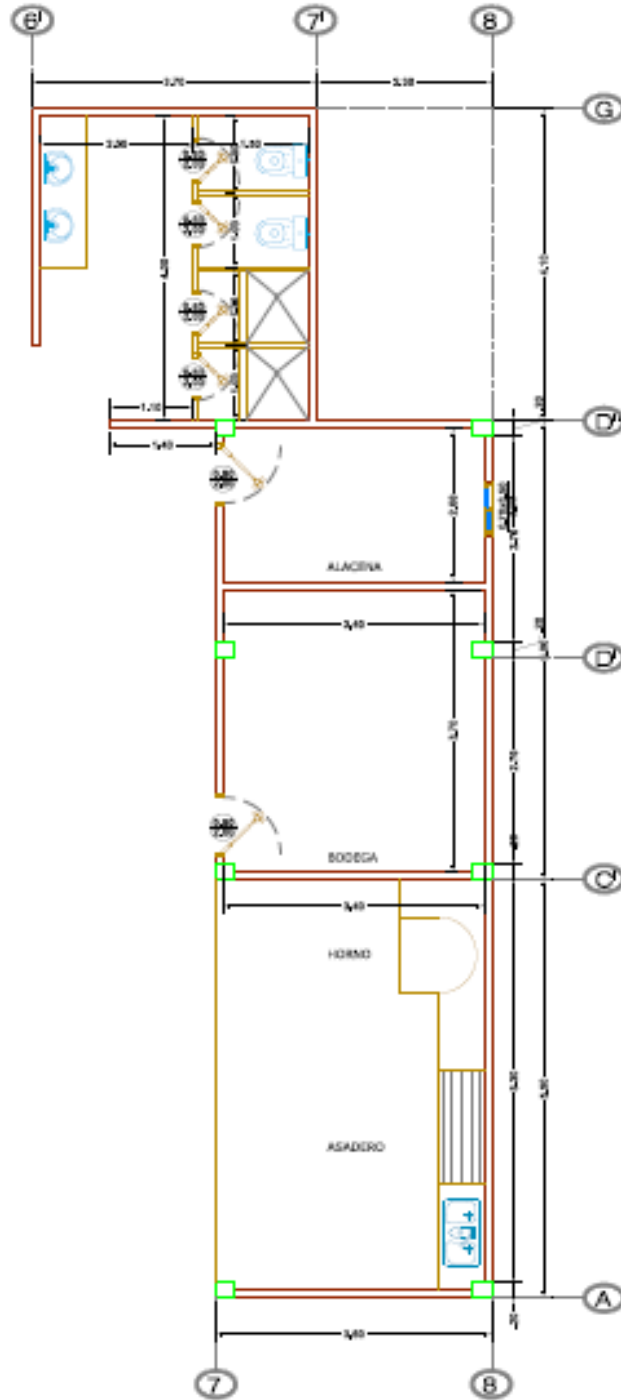
ANEXO #5

LAMINA 2: CABAÑA TIPO, CABAÑA DUPLEX



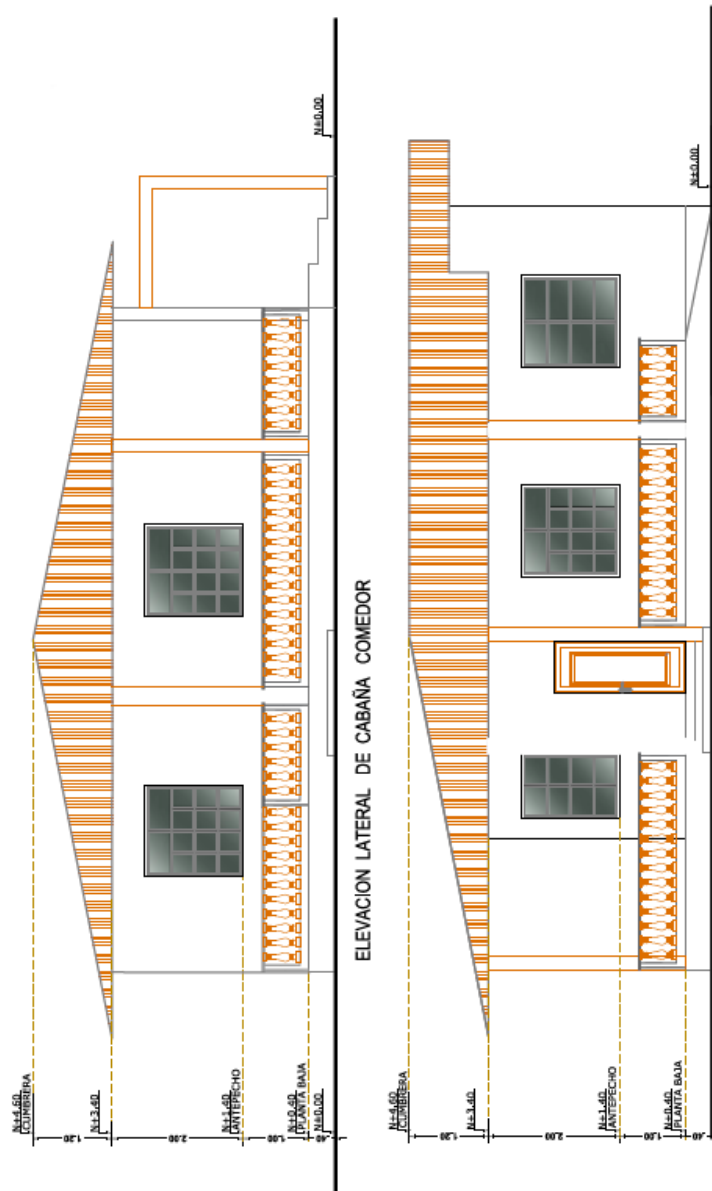
ANEXO #6

LAMINA 3: BATERIAS SANITARIAS



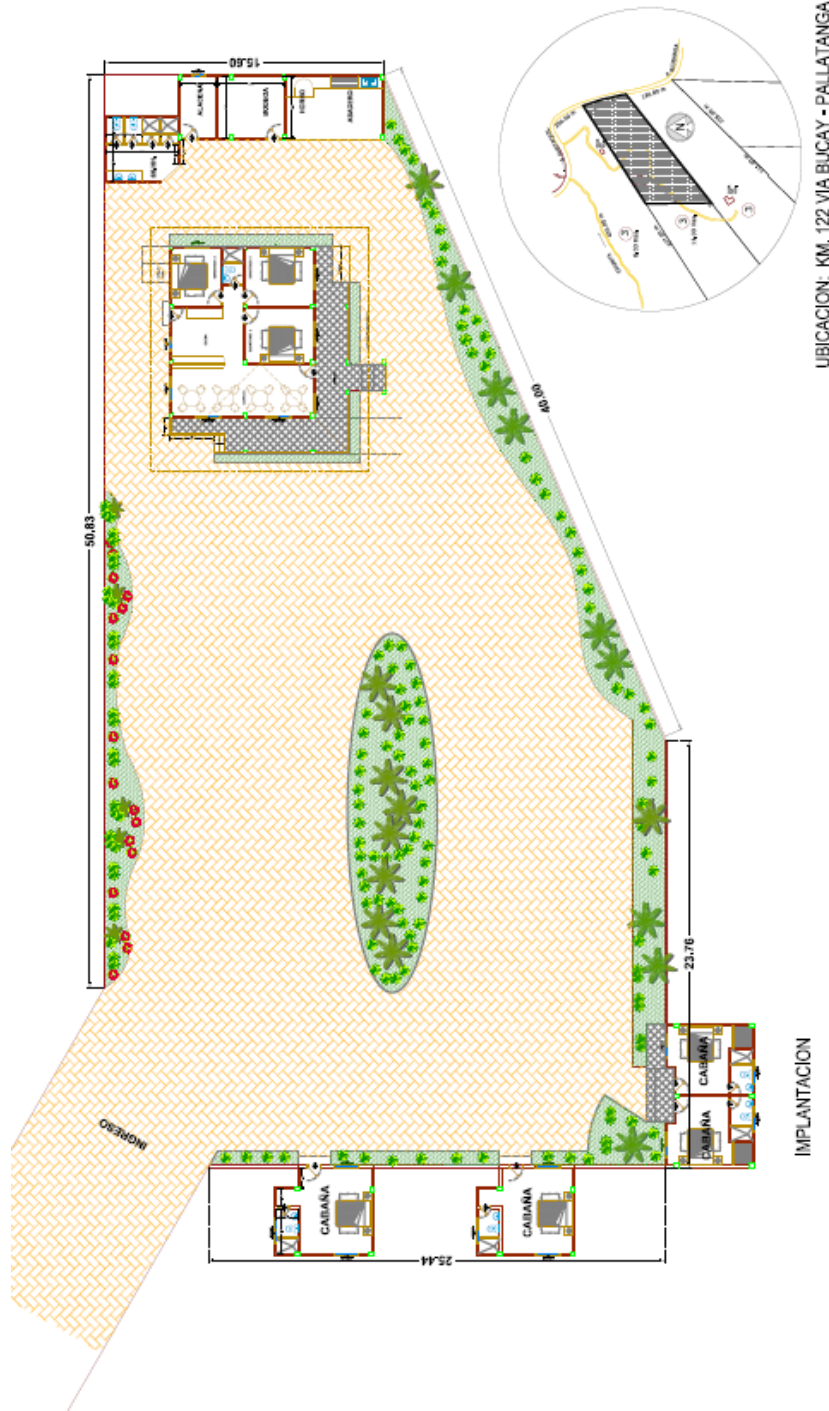
ANEXO #7

LAMINA 4: ELEVACIÓN FRONTAL Y LATERAL DE CABAÑA COMEDOR



ANEXO # 8

LAMINA 5: IMPLANTACION DE LA HACIENDA



UBICACION - KM. 122 VIA BUCAY - PALLATANGA



ANEXO # 9

Ventas Mensuales 2014													
Concepto	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	total
Habitaciones	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	60
Dias Laborables	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Habitaciones Disponibles Mensuales	155	140	155	150	155	150	155	155	150	155	150	155	1825
Cheque o Tarifa promedio:													
Habitaciones	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00
Otros Indicadores													
OR	19%	14%	25%	17%	27%	25%	34%	36%	32%	27%	32%	14%	25%
REVPAR	\$ 6,77	\$ 5,00	\$ 8,58	\$ 6,07	\$ 9,48	\$ 8,87	\$ 11,74	\$ 12,65	\$ 11,20	\$ 9,48	\$ 11,20	\$ 4,97	\$ 8,86
Índice de huéspedes por habitaciones	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Habitaciones vendidas	30	20	38	26	42	38	52	56	48	42	48	22	462
Clientes hospedados	72	52	96	64	106	88	126	138	120	102	118	56	1138
Desayunos Servidos	72	52	96	64	106	88	126	138	120	102	118	56	1138
Venta departamento de habitaciones	\$ 1.050,00	\$ 700,00	\$ 1.330,00	\$ 910,00	\$ 1.470,00	\$ 1.330,00	\$ 1.820,00	\$ 1.960,00	\$ 1.680,00	\$ 1.470,00	\$ 1.680,00	\$ 770,00	\$ 16.170,00
Ventas servicios guianza agroturistica	\$ 1.620,00	\$ 1.040,00	\$ 2.160,00	\$ 1.280,00	\$ 2.385,00	\$ 1.760,00	\$ 2.835,00	\$ 2.760,00	\$ 2.700,00	\$ 2.040,00	\$ 2.655,00	\$ 1.120,00	\$ 24.355,00
Venta total (suma de todos los departamentos)	\$ 2.670,00	\$ 1.740,00	\$ 3.490,00	\$ 2.190,00	\$ 3.855,00	\$ 3.090,00	\$ 4.655,00	\$ 4.720,00	\$ 4.380,00	\$ 3.510,00	\$ 4.335,00	\$ 1.890,00	\$ 40.525,00
Ventas totales/ habitaciones vendidas	\$ 89,00	\$ 87,00	\$ 91,84	\$ 84,23	\$ 91,79	\$ 81,32	\$ 89,52	\$ 84,29	\$ 91,25	\$ 83,57	\$ 90,31	\$ 85,91	\$ 87,72

Tabla#8: Cuadro de historial ventas.

Fuente: autor.

**ANEXO #10:**

**DETALLE DE LA INVERSIÓN**

<b>Inversión total</b>	\$	31.020,50				
			<b>Capital propio</b>	<b>Financiamiento</b>		
<b>Inversión</b>	\$	(31.020,50)	\$	11.020,50	\$	(20.000,00)

<b>Financiamiento</b>			
Loan-to-Value (LTV)		60%	
Tasa interés mensual		8,06%	
Plazo		5 años con pagos mensuales	60 periodos
<b>PAGO</b>		<b>\$1.627,55</b>	

	PERIODO	SALDO INICIAL	PAGO	CAPITAL	INTERESES	Saldo pendiente de deuda
						SALDO FINAL
1 año	1	\$ 20.000	\$ 1.628	\$ 16	\$ 1.612	\$ 19.984
	2	\$ 19.984	\$ 1.628	\$ 17	\$ 1.611	\$ 19.968
	3	\$ 19.968	\$ 1.628	\$ 18	\$ 1.609	\$ 19.950
	4	\$ 19.950	\$ 1.628	\$ 20	\$ 1.608	\$ 19.930
	5	\$ 19.930	\$ 1.628	\$ 21	\$ 1.606	\$ 19.909
	6	\$ 19.909	\$ 1.628	\$ 23	\$ 1.605	\$ 19.886
	7	\$ 19.886	\$ 1.628	\$ 25	\$ 1.603	\$ 19.861
	8	\$ 19.861	\$ 1.628	\$ 27	\$ 1.601	\$ 19.834
	9	\$ 19.834	\$ 1.628	\$ 29	\$ 1.599	\$ 19.805
	10	\$ 19.805	\$ 1.628	\$ 31	\$ 1.596	\$ 19.774
	11	\$ 19.774	\$ 1.628	\$ 34	\$ 1.594	\$ 19.740
	12	\$ 19.740	\$ 1.628	\$ 36	\$ 1.591	\$ 19.704
2 años	13	\$ 19.704	\$ 1.628	\$ 39	\$ 1.588	\$ 19.665
	14	\$ 19.665	\$ 1.628	\$ 43	\$ 1.585	\$ 19.622
	15	\$ 19.622	\$ 1.628	\$ 46	\$ 1.582	\$ 19.576
	16	\$ 19.576	\$ 1.628	\$ 50	\$ 1.578	\$ 19.526
	17	\$ 19.526	\$ 1.628	\$ 54	\$ 1.574	\$ 19.472
	18	\$ 19.472	\$ 1.628	\$ 58	\$ 1.569	\$ 19.414
	19	\$ 19.414	\$ 1.628	\$ 63	\$ 1.565	\$ 19.352
	20	\$ 19.352	\$ 1.628	\$ 68	\$ 1.560	\$ 19.284
	21	\$ 19.284	\$ 1.628	\$ 73	\$ 1.554	\$ 19.211
	22	\$ 19.211	\$ 1.628	\$ 79	\$ 1.548	\$ 19.131
	23	\$ 19.131	\$ 1.628	\$ 86	\$ 1.542	\$ 19.046
	24	\$ 19.046	\$ 1.628	\$ 92	\$ 1.535	\$ 18.953
3 años	25	\$ 18.953	\$ 1.628	\$ 100	\$ 1.528	\$ 18.853
	26	\$ 18.853	\$ 1.628	\$ 108	\$ 1.520	\$ 18.745
	27	\$ 18.745	\$ 1.628	\$ 117	\$ 1.511	\$ 18.629
	28	\$ 18.629	\$ 1.628	\$ 126	\$ 1.501	\$ 18.503
	29	\$ 18.503	\$ 1.628	\$ 136	\$ 1.491	\$ 18.367
	30	\$ 18.367	\$ 1.628	\$ 147	\$ 1.480	\$ 18.219
	31	\$ 18.219	\$ 1.628	\$ 159	\$ 1.468	\$ 18.060
	32	\$ 18.060	\$ 1.628	\$ 172	\$ 1.456	\$ 17.888
	33	\$ 17.888	\$ 1.628	\$ 186	\$ 1.442	\$ 17.703
	34	\$ 17.703	\$ 1.628	\$ 201	\$ 1.427	\$ 17.502
	35	\$ 17.502	\$ 1.628	\$ 217	\$ 1.411	\$ 17.285
	36	\$ 17.285	\$ 1.628	\$ 234	\$ 1.393	\$ 17.051
4 años	37	\$ 17.051	\$ 1.628	\$ 253	\$ 1.374	\$ 16.797
	38	\$ 16.797	\$ 1.628	\$ 274	\$ 1.354	\$ 16.524
	39	\$ 16.524	\$ 1.628	\$ 296	\$ 1.332	\$ 16.228
	40	\$ 16.228	\$ 1.628	\$ 320	\$ 1.308	\$ 15.908
	41	\$ 15.908	\$ 1.628	\$ 345	\$ 1.282	\$ 15.563
	42	\$ 15.563	\$ 1.628	\$ 373	\$ 1.254	\$ 15.190
	43	\$ 15.190	\$ 1.628	\$ 403	\$ 1.224	\$ 14.787
	44	\$ 14.787	\$ 1.628	\$ 436	\$ 1.192	\$ 14.351
	45	\$ 14.351	\$ 1.628	\$ 471	\$ 1.157	\$ 13.880
	46	\$ 13.880	\$ 1.628	\$ 509	\$ 1.119	\$ 13.371
	47	\$ 13.371	\$ 1.628	\$ 550	\$ 1.078	\$ 12.821
	48	\$ 12.821	\$ 1.628	\$ 594	\$ 1.033	\$ 12.227

5 años	49	\$	12.227	\$	1.628	\$	642	\$	986	\$	11.585
	50	\$	11.585	\$	1.628	\$	694	\$	934	\$	10.891
	51	\$	10.891	\$	1.628	\$	750	\$	878	\$	10.142
	52	\$	10.142	\$	1.628	\$	810	\$	817	\$	9.332
	53	\$	9.332	\$	1.628	\$	875	\$	752	\$	8.456
	54	\$	8.456	\$	1.628	\$	946	\$	682	\$	7.510
	55	\$	7.510	\$	1.628	\$	1.022	\$	605	\$	6.488
	56	\$	6.488	\$	1.628	\$	1.105	\$	523	\$	5.383
	57	\$	5.383	\$	1.628	\$	1.194	\$	434	\$	4.190
	58	\$	4.190	\$	1.628	\$	1.290	\$	338	\$	2.900
	59	\$	2.900	\$	1.628	\$	1.394	\$	234	\$	1.506
	60	\$	1.506	\$	1.628	\$	1.506	\$	121	\$	(0)

Tabla#9: Cuadro de amortización.

Fuente: autor.

## ANEXO #11

### PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CABAÑAS Y ÁREAS COMUNES.

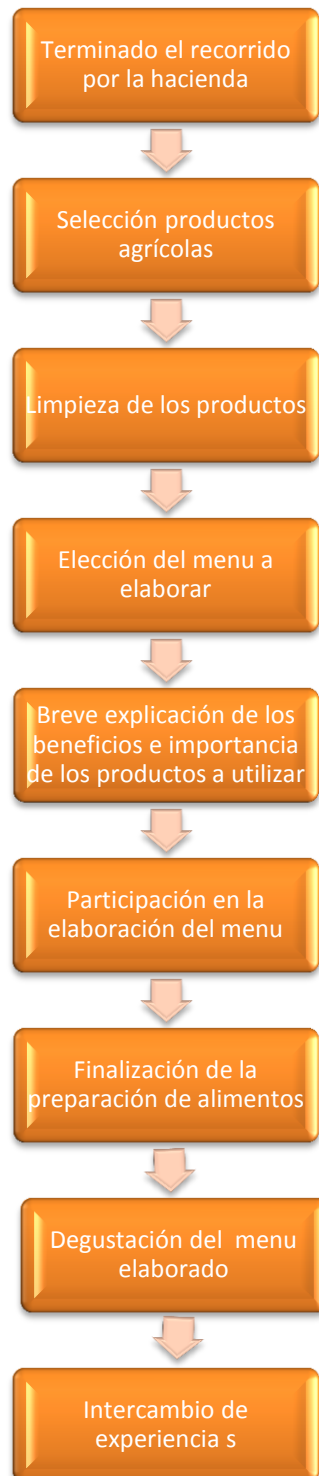
PRESUPUESTO CABAÑA				
Por medio de la presente pongo en consideración de usted el siguiente presupuesto, el mismo que detallo a continuación				
DESCRIPCION	UNIDAD	Cantidad	COSTO	V.Total
<b>PRELIMINARES</b>				
TRAZADO Y REPLANTEO	U	1,00	50,00	50,00
EXCAVACIÓN	M3	4,22	18,00	75,96
PLINTOS	M3	0,39	400,00	156,00
MURO	ML	26,00	10,00	260,00
COLUMNAS	U	4,00	80,00	320,00
VIGUETAS	ML	26,00	8,00	208,00
PILARETE	ML	15,00	8,00	120,00
PAREDES	M2	64,00	14,00	896,00
<b>SUBTOTAL:</b>				<b>2.085,96</b>
<b>ALBAÑILERÍA</b>				
ENLUCIDO DE PAREDES	M2	77,44	8,00	619,52
NIVELACIÓN DE PISO	M2	25,00	6,00	150,00
CONTRAPISO	M2	25,00	14,00	350,00
ENLUCIDO DE PISO	M2	25,00	7,00	175,00
CERAMICA PISO	M2	25,00	20,00	500,00
CERAMICA BAÑO	M2	12,00	20,00	240,00
ENLUCIDO DE VIGAS	ML	52,00	6,00	312,00
<b>SUBTOTAL:</b>				<b>2.346,52</b>
<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
PUNTOS TOMACORRIENTES 110 V.	U	3,00	40,00	120,00
PUNTOS ALUMBRADO	U	3,00	40,00	120,00
PANEL	U	1,00	50,00	50,00
ILUMINACIÓN Y PIEZAS ELÉCTRICAS	GLB	1,00	40,00	40,00
<b>SUBTOTAL:</b>				<b>330,00</b>
<b>INSTALACIONES SANITARIAS</b>				
PUNTO DE AGUA	U	3,00	40,00	120,00
PUNTO DESAGUE	U	3,00	40,00	120,00
JUEGO DE BAÑO	U	1,00	200,00	200,00
ACCESORIOS DE BAÑO	U	1,00	40,00	40,00
<b>SUBTOTAL:</b>				<b>480,00</b>

<b>CUBIERTAS:</b>				
ESTRUCTURA METÁLICA DE CUBIERTA	M2	35,00	27,00	945,00
TEJA	M2	35,00	12,00	420,00
PUERTAS	U	2,00	180,00	360,00
VENTANAS	U	2,00	150,00	300,00
VENTANAS SSHH.	U	1,00	70,00	70,00
PINTURA	M2	77,40	7,00	541,80
TUMBADO	M2	25,00	14,00	350,00
<b>SUBTOTAL:</b>				<b>2.986,80</b>
TRANSPORTE				150,00
<b>VALOR TOTALIZADO POR CABAÑA</b>	U	2,00	<b>8.379,28</b>	<b>16.758,56</b>
HORNO DE LADRILLO	GL	1,00	1.200,00	1.200,00
ASADERO	GL	1,00	1.200,00	1.200,00
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>19.158,56</b>
DIRECCIÓN TÉCNICA				2.299,03
				<b>21.457,59</b>
				<b>IVA 12%:</b> 2.574,91
				<b>TOTAL:</b> 24.032,50

Tabla#10: Cuadro de presupuesto.

Fuente: Arq. Víctor Guadalupe.

**ANEXO#12:  
PROCESO DE ELABORACIÓN DE COMIDA TÍPICA.**



**ANEXO#13:  
SUPLEMENTO DEL REGISTRO OFICIAL NO. 465**



**REGISTRO OFICIAL**  
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado  
Presidente Constitucional de la República

**SUPLEMENTO**

Año II - Nº 465  
Quito, martes 24 de marzo de 2015  
Valor: US\$ 1.25 + IVA

**ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO BARREZUETA**  
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre N23-99 y Wilson  
Edificio 12 de Octubre Segundo Piso  
Telf. 2901 - 629

Oficinas centrales y ventas:  
Telf. 2234 - 540  
3941-800 Ext. 7301

Distribución (Almacén):  
Mañosa Nº 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil:  
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto  
Telf. 2527 - 107

Suscripción semestral: US\$ 200 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 225 + IVA para el resto del país  
Impreso en Editora Nacional

44 páginas  
www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895**

**SUMARIO:**

	Págs.
<b>FUNCIÓN EJECUTIVA</b>	
<b>ACUERDOS:</b>	
<b>MINISTERIO DE TURISMO:</b>	
20150024-A Expídese el Reglamento de Alojamiento Turístico .....	1
20150029 Derógnese el Acuerdo Ministerial No. 20140106 de 15 de diciembre de 2014 .....	34
<b>RESOLUCIÓN:</b>	
<b>EMPRESA PÚBLICA DE PARQUES URBANOS Y ESPACIOS PÚBLICOS, EP:</b>	
DIR-402-EPPUEP-2013 Expídese el Reglamento para la celebración de asociaciones, alianzas estratégicas y consorcios de la EPPUEP .....	35
<b>GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS</b>	
<b>ORDENANZA MUNICIPAL:</b>	
Cantón San Pedro de Pimampira: Que regula el funcionamiento, control y recaudación de tasas de locales, puestos y espacio público del Mercado Municipal 1º de Agosto .....	39

**MINISTERIO DE TURISMO**

No. 20150024-A

**Considerando:**

Que, la Constitución de la República en sus artículos 24 y 66 reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure, entre otros, el descanso y ocio, así como el derecho al esparcimiento, los cuales pueden ser ejercidos a través de las distintas actividades turísticas establecidas conforme a la Ley,

- a) Pago del impuesto predial.
- b) Activos de la empresa según lo declarado en el impuesto a la renta correspondiente.
- c) Pagos por concepto de renovación de licencia única anual de funcionamiento, de ser el caso.
- d) Estar al día en el pago de las obligaciones previstas en la Ley de Turismo y normativa pertinente.

Una vez obtenida la licencia única anual de funcionamiento según el procedimiento establecido, se deberá contar con dicho documento para su exhibición, en un lugar que sea visible para el huésped.

En el caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado no cuente con una herramienta informática para el registro y licenciamiento de los establecimientos de alojamiento, la Autoridad Nacional de Turismo otorgará de manera gratuita un enlace a su herramienta digital con el fin de mejorar los procesos y dar cumplimiento a lo establecido en este Reglamento.

### CAPÍTULO III

#### DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

**Art. 12.- Clasificación de alojamiento turístico y nomenclatura.-** Los establecimientos de alojamiento turístico se clasifican en:

a) Hotel	H
b) Hostal	HS
c) Hostería	HT
d) Hacienda Turística	HA
e) Lodge	L
f) Resort	RS
g) Refugio	RF
h) Campamento Turístico	CT
i) Casa de Huéspedes	CH

- a) **Hotel.-** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, ocupando la totalidad de un edificio o parte independiente del mismo; cuenta con el servicio de alimentos y bebidas en un área definida como restaurante o cafetería, según su categoría, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con mínimo de 5 habitaciones.

Para el servicio de hotel apartamento se deberá ofrecer el servicio de hospedaje en apartamentos que integren una unidad para este uso exclusivo. Cada apartamento debe estar compuesto como mínimo de los siguientes

ambientes: dormitorio, baño, sala de estar integrada con comedor y cocina equipada. Facilita la renta y ocupación de estancias largas.

- b) **Hostal.-** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas o compartidas con cuarto de baño y aseo privado o compartido, según su categoría, ocupando la totalidad de un edificio o parte independiente del mismo; puede prestar el servicio de alimentos y bebidas (desayuno, almuerzo y/o cena) a sus huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.

#### c) **Hostería – Hacienda Turística – Lodge:**

- c.1. **Hostería.-** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado, que pueden formar bloques independientes, ocupando la totalidad de un inmueble o parte independiente del mismo; presta el servicio de alimentos y bebidas, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Cuenta con jardines, áreas verdes, zonas de recreación y deportes. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.

- c.2. **Hacienda turística.-** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, localizadas dentro de parajes naturales o áreas cercanas a centros poblados. Su construcción puede tener valores patrimoniales, históricos, culturales y mantiene actividades propias del campo como siembra, huerto orgánico, cabalgatas, actividades culturales patrimoniales, vinculación con la comunidad local, entre otras; permite el disfrute en contacto directo con la naturaleza y presta servicio de alimentos y bebidas, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.

- c.3. **Lodge.-** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría. Ubicado en entornos naturales en los que se privilegia el paisaje. Utiliza materiales locales y diseños propios de la arquitectura vernácula de la zona en la que se encuentre y mantiene la armonización con el ambiente. Sirve de enclave para realizar excursiones organizadas, tales como observación de flora y fauna, culturas locales, caminatas por senderos, entre otros. Presta el servicio de alimentos y bebidas sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.

- d) **Resort.-** Es un complejo turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo



## FOTOGRAFÍAS



Fotografía # 1: Paisaje de la hacienda.  
Fuente: autor.



Fotografía # 2: Sembrío de fréjol.  
Fuente: autor.



Fotografía # 3: Sembrío de maíz.  
Fuente: autor.



Fotografía # 4: Árboles frutales.  
Fuente: autor.



Fotografía # 5: Sembrío de pimienta.  
Fuente: autor



Fotografía # 6: Caminata.  
Fuente: autor



Fotografía # 7: Reuniones sociales.

Fuente: autor



Fotografía #8: Caminata por bosques subtropicales.

Fuente: autor.



Fotografía #9: Preparación de los alimentos tradicionales.

Fuente: autor.



Fotografía # 10: Reuniones familiares.  
Fuente: autor.



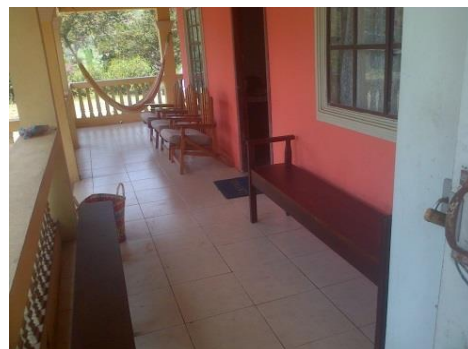
Fotografía # 11: Reuniones familiares.  
Fuente: autor.



Fotografía # 12: Instalaciones de la hacienda.  
Fuente: autor.



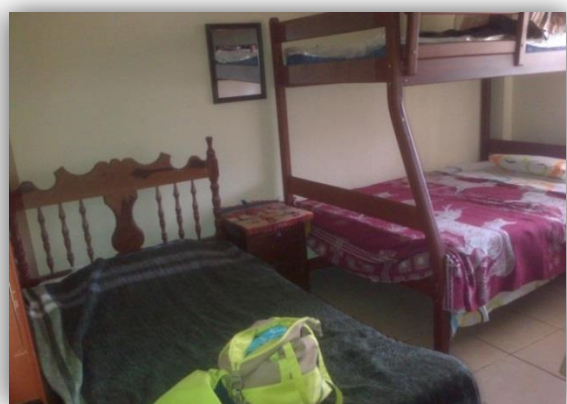
Fotografía # 13: Fachada de la cabaña comedor de la hacienda.  
Fuente: autor.



Fotografía # 14: Áreas comunes de la hacienda.  
Fuente: autor.



Fotografía # 15: Habitación sencilla.  
Fuente: autor.



Fotografía # 16: Habitación triple.  
Fuente: autor.

## BIBLIOGRAFÍAS

- Philip Kotler, J. B. (2004). *Marketing para el Turismo*. Madrid: Pearson education S.A.
- Ricardo Rodríguez Vera (2008). *Costos aplicados a hoteles y restaurantes*. Bogotá: Ecoe Ediciones
- Kotler, P., & Armstrong, G. (2003). *Fundamentos de marketing*. Pearson Educación.
- Sucuy et al. (2011-2021). *Plan de desarrollo y ordenamiento territorial de la parroquia multitud*. [en línea]: documenting electronic sources on the Internet, 2009 [fecha de consulta: 4 abril 2015], Disponible en: [http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/%23recycle/PDyOTs%202014/0660821050001/PDyOT/13022013\\_151245\\_PDOT%20GADPR%20MULTITUD.pdf](http://app.sni.gob.ec/sni-link/sni/%23recycle/PDyOTs%202014/0660821050001/PDyOT/13022013_151245_PDOT%20GADPR%20MULTITUD.pdf)
- Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales Multitud, [en línea]: documenting electronic sources on the Internet, [fecha de consulta: 4 abril 2015], Disponible en: <http://www.multitud.gob.ec/index.php/parroquia/historia>.
- García Vera, J. M. (2013). *Crisis económica y pautas de estructuración social de las clases medias en el Ecuador*.
- Riveros, H., & Blanco, M. (2003). *El agroturismo, una alternativa para revalorizar la agroindustria rural como mecanismo de desarrollo local* (No. IICA SDT-18). IICA, Lima (Perú). PRODAR.
- Belema, L. A. A., & Bravo, E. F. O. (2013). *La economía popular y solidaria y los emprendimientos en las localidades de la parroquia rural san José, Ecuador*. *Observatorio de la Economía Latinoamericana*, (185).
- Informe final Ministerio de Turismo. (2007). *Agroturismo en el Ecuador Tourism & Leisure - Europraxis*. Diseño del Plan Estratégico de Desarrollo de Turismo Sostenible para Ecuador “PLANDETUR 2020”.
- Zumbado-Morales, Félix. (2008). *Características del agroturismo como actividad productiva en Costa Rica*. Doi:10.1002/jtr.513.
- Pazmiño, R. L. (2015). *La Situación de la jornada de trabajo en el Ecuador y las propuestas de cambio*. *Revista Ciencia Unemi*, 5(8), 103-107.
- Eladio Arnalte alegre. (2014). *Comentario: Una nota sobre la agricultura familiar y la naturaleza de la unidades productivas en agricultura*. DOI:<http://dx.doi.org/10.7201/earn.2014.01.08>.