

## “Estudio de Factibilidad para la Creación de una Granja Turística Agropecuaria en la Comunidad de Guamag Alto”



Nombre del autor (es) Ana Carolina Cusanguá Arévalo  
Escuela de Turismo y Ecoturismo (ETE)  
Universidad Politécnica Estatal del Carchi (UPEC)  
Nuevo Campus, Av. Universitaria y Antisana  
Tulcán-Ecuador  
Ana.cusangua@upec.edu.ec

### Resumen

Los constantes fracasos de las empresas turísticas en la provincia del Carchi generan una incertidumbre del por qué ocurre este fenómeno; entidades como el Ministerio de Turismo afirman que, este tipo de anomalías ocurren por la falta de planificación y el desconocimiento de temas turísticos al momento del desarrollo de un proyecto de inversión de esta índole; el MINTUR como tal recomienda desarrollar un estudio de factibilidad anterior a la implementación de un proyecto de inversión para reducir de manera significativa los riesgos que se generan a lo largo de la vida productiva de la empresa. Para la creación de la Granja Turística Agropecuaria en la Comunidad de Guamag Alto, se ve necesaria la realización de un estudio de factibilidad, mismo que se desenvuelve a través de una serie de etapas que tiene como objetivo principal el determinar la viabilidad del mercado, económica, técnica y administrativa para la implementación y permanencia de la empresa en el mercado. El punto de partida del estudio de factibilidad es la realización del estudio de mercado, siguiendo así con el estudio técnico, el administrativo y finalizando con el estudio financiero, el cual es de suma importancia, ya que determina la factibilidad económica de dicha empresa.

**Palabras Claves:** Agroturismo, Viabilidad, reducción, vida productiva.

### Abstract

The repeated failures of tourism enterprises in the province of Carchi generate an uncertainty of why this phenomenon occurs; entities such as the Ministry of Tourism claim that this type of anomalies occur by lack of planning and lack of tourist development issues at the time of an investment project of this nature; the Tourism Ministry as such recommends developing a study before implementing an investment project to significantly reduce the risks arising throughout the productive life of the business feasibility. For the creation of the Tourism Farm Agriculture in the Community of Guamag Alto, conducting a feasibility study is needed, the same that unfolds through a series of stages whose main objective is to determine the social, economic viability, technical and administrative for the implementation and continuity of the company in the market. The starting point of the feasibility study is the study of market, thus following the technical study, administrative and ending with the financial study, which is of paramount importance, and it determines the economic feasibility of the company.

**Keywords:** Farmhouses, feasibility, reduction, productive life

## 1. Introducción

El turismo es un sector productivo que alberga y vincula distintas áreas del espacio físico y social, de donde se aprovecha de manera particular cada una de las bondades que el espacio posea. En la actualidad se ha diversificado el turismo de una manera extensa, y esto ha dado lugar a que tanto la oferta como la demanda se vuelvan selectivas y variadas, considerando las necesidades y gustos de cada turista. Dentro de la gran variedad del turismo, se ha dado paso al agroturismo como una forma de interacción y convivencia con los campesinos a través de la práctica de actividades cotidianas; es por eso que el agroturismo se muestra como una forma nueva y atractiva para desarrollo de localidades rurales de manera sostenible, gestionando todos los recursos de manera que abarquen las necesidades tanto en la parte económica, social y ambiental; respetando siempre la identidad cultural y los derechos de la naturaleza como ente importante de una nación.

El agroturismo está destinado a brindar nuevas oportunidades para la generación de divisas, permitiendo englobar las actividades cotidianas con los recursos turísticos de la zona, con el propósito de aprovechar la riqueza humana y natural. El agroturismo es un segmento del mercado del turismo rural que está definido, y que abarca el desarrollo de la actividad turística en las granjas o en espacios rurales, permitiendo a los agricultores diversificar sus actividades, adicionando al mismo tiempo un valor extra a sus productos, que se asocian en pequeña parte al turismo rural y a la agricultura.

Países europeos como Austria, Francia, Italia y Suiza, son la muestra evidente de los cambios y recursos que genera el agroturismo como actividad económica, ya que son pioneros en el desarrollo de actividades relacionadas con el agro y la pecuaria; el porcentaje de granjas que ofrece algún tipo de alojamiento para turistas nacionales y extranjeros es muy importante, estas granjas son adecuadas conforme a las necesidades del turista. La Organización Mundial de Turismo realiza constantes encuentros con representantes de todos los países para fortalecer esta actividad y evaluar los impactos que esta ha generado en la zona vinculada. (Organización Mundial del Turismo, 2002)

El turismo rural visto desde el agroturismo puede ser una valiosa contribución para los sectores rurales y a su vez ofrecer beneficios potenciales, entre los que destacan el fomento de empleo, la optimización de los recursos de las granjas, la mejora de la prestación de servicios, la preservación y conservación del medio ambiente y la reducción de impactos a la naturaleza; puntos que sin duda alguna son los más ponderables para mantener un equilibrio social, ambiental, turístico y económico. (Organización Mundial del Turismo, 2002)

Centrándose al Ecuador, el agroturismo es una de las fuentes innovadoras del turismo que se está desarrollando en el país para vender experiencias a través de vivencias personales.

## 2. Materiales y Métodos

En el desarrollo del proyecto del estudio de factibilidad para la creación de una granja turística agropecuaria en la Comunidad de Guamag Alto se aplica la modalidad campo y documental con enfoque cuali-cuantitativo; el enfoque cualitativo se encuentra implícito en la determinación de ciertas variables que caracterizan a un sector y población determinada, así mismo busca definir situaciones sociales, naturales, culturales y económicas de la zona estudiada. La parte cuantitativa está presente en este proyecto, ya que la conclusión conlleva a determinar la factibilidad de la creación de una granja a través de un recuento numérico y la aplicación de la Evaluación Económica – Financiera, determinado la viabilidad y su permanencia en el mercado.

Para lograr la recolección de información se hizo necesaria la aplicación de determinadas técnicas e instrumentos, que a continuación se describen.

1. La recolección de información secundaria permite el estudio y la obtención de información a través de fuentes secundarias como revistas, libros, periódicos e información discernida por entidades públicas a las cuales está ligado el proyecto, estas permiten argumentar, conocer y analizar los escritos para generar criterios propios y aportes a dichas fuentes.
2. La recolección de información para el desarrollo posterior del estudio de mercado se lo hizo a través de la aplicación de la técnica de la encuesta, misma que permitió conocer la descripción exacta de las actividades, objetos y procesos a la que está sometida dicha población. Además de dar la pauta necesaria para sustentar de manera lógica y verídica la investigación que se realizó.
3. La información primaria también se la recolectó por medio de la técnica de la entrevista que fue dirigida estratégicamente a un funcionario del Ministerio de Turismo para conocer detalladamente los problemas que surgen en el desarrollo de la actividad turística en la ciudad de Tulcán.
4. El trabajo de campo que consiste en la identificación y verificación en el sitio de los recursos turísticos, agrícolas, pecuarios y agroindustriales, vías de acceso e infraestructura turísticas, permiten conocer de manera cercana la realidad social a la cual los visitantes van a estar ligados. En este caso se consideró importante realizar una observación directa y también la aplicación de la técnica del fichaje.
5. Procesamiento de la información recolectada; dentro de este parámetro se analiza de manera minuciosa cada una de las técnicas e instrumentos aplicados, con el fin de conseguir información con un error reducido. El

procesamiento de esta información se lo hace a través de la utilización de sistemas informáticos tales como: SPSS 18 y Excel.

6. Sintetizados los resultados se procede a la realización del estudio de mercado donde se considera dos puntos referentes; el análisis de la demanda, que comprende el estudio minucioso del posible cliente o visitante; y el análisis de la oferta, que explica de manera completa los productos o servicios que están en el mercado.
7. El estudio técnico no es más que la ingeniería del proyecto, es decir que aquí determina la capacidad real que va a tener del proyecto, su distribución y cada una de los factores técnicos que se encuentran en función en la empresa.
8. El estudio administrativo - legal se encargó de definir los legales en cuanto a la constitución de la empresa, la estructura orgánica y funcional, aspectos administrativos y procedimentales.
9. Luego de concluido los estudios de mercado, técnico y administrativo legal, se desarrolla el estudio de factibilidad o el financiero, considerado el de mayor relevancia debido a que en este momento se define si la empresa puede o no tener vida útil en el mercado; este estudio encierra puntos de gran importancia tales como: el monto de la inversión, el financiamiento, proyecciones de gastos e ingresos y concluyendo se realiza la evaluación económica quien determinará el TIR, VAN y B/C.

### 3. Resultados y discusión

- **Datos Generales de la Comunidad Guamag Alto**

La comunidad de Guamag Alto se encuentra localizada al suroeste de la ciudad de Tulcán, a una altitud es de 3401m.s.n.m. exactamente a 11 km de la ciudad, entre las comunidades de Chulamués y San José; se puede a ingresar a esta comunidad por la antigua vía que conduce a la Ciudad del Ángel, también se accede a dicha comunidad por la carretera que conecta Las Juntas en el sur de la ciudad de Tulcán - Guamag Bajo – Guamag Alto o a su vez por la vía principal que va desde el sector de Las Juntas – Chulamués- Guamag Alto.

La temperatura media es de 11.8°C; la máxima temperatura llega alcanzar los 16°C y la mínima registrada es de 1°C.La humedad en esta zona es de 84%; incluyendo un promedio de lluvia anual de 1024 mm. (Datos tomados del INAMHI)

La Comunidad de Guamag Alto está situada en la zona más alta del cantón Tulcán por lo que se presenta una superficie accidentada y con elevaciones prominentes. Existen dos quebradas que rodean la zona, también se observan pequeños arroyos naturales que se forman entre el bosque nativo. Además de cuenta con

una flora que está constituida básicamente por especies arbóreas típicas de los bosques altos andinos, así mismo como plantas herbáceas y arbustos representativos de este sector. A continuación se detallan algunas de las especies vegetales existentes en el sector.

Tabla 1: Descripción de Flora

<b>Nombre Común</b>	<b>Nombre Científico</b>
<b>Pumamaqui</b>	<i>Oreopanax ecuadorense</i>
<b>Arrayán</b>	<i>Myrcianthes leucoxylla</i>
<b>Yagual</b>	<i>Polylepis</i> spp.
<b>Cerote</b>	<i>Hesperomeles glabrata</i>
<b>Cerote espinoso</b>	<i>Hesperomeles obtusifolia</i>
<b>Encino</b>	<i>Weinmannia mariquitae</i>
<b>Frailejón</b>	<i>Espeletia pycnophylla</i>
<b>Mortiño</b>	<i>Vaccinium floribundum</i>
<b>Orquídeas</b>	<i>Altensteinia</i> spp.
<b>Achupalla</b>	<i>Puya clavata</i>
<b>Romerillo</b>	<i>Hypericum laricifolium</i>
<b>Sigse</b>	<i>Cortaderia nítida</i>
<b>Aliso</b>	<i>Alnus acuminata</i>
<b>Hiacundo</b>	<i>Tillandsia complanata</i>
<b>Paja</b>	<i>Calanagrostis intermedia</i>
<b>Pulís</b>	<i>Diplostephium floribundum</i>

Fuente: Biodiversidad del Ecuador  
Elaborada por: Ana Carolina Cusanguá

En cuanto a la fauna del sector es diversa por el piso climático en el que se sitúa, ya que podemos encontrar una gran cantidad de aves, mamíferos, anfibios y reptiles. A continuación se describirá las especies más sobresalientes del sector.

Tabla 2: Descripción Fauna

<b>Nombre Común</b>	<b>Nombre Científico</b>
<b>MAMÍFEROS</b>	
<b>Armadillo</b>	<i>Dasyus novemcinctus</i>
<b>Sacha cuy</b>	<i>Cuniculus taczanowskii</i>
<b>Zorrillo</b>	<i>Conepatus semistriatus</i>
<b>Erizo</b>	<i>Coendous ichillus</i>
<b>Raposa</b>	<i>Didelphis marsupialis</i>
<b>Lobo</b>	<i>Lycolapex culpaeus</i>

<b>Venado de cola blanca</b>	<i>Odocoileus preuvianus</i>
<b>Murciélago</b>	<i>Carollia castanea</i>
<b>Conejos</b>	<i>Sylvilagus brasiliensis</i>
<b>Chucuri</b>	<i>Mustela frenata</i>
<b>Ratones</b>	<i>Neomicroxus latebricola</i>
<b>AVES</b>	
<b>Gavilán</b>	<i>Leucopternis plumbeus</i>
<b>Curiquingue</b>	<i>Phalcoboenus carunculatus</i>
<b>Halconcillos</b>	<i>Falco sparverius</i>
<b>Colibríes</b>	<i>Lesvia victoriae</i>
<b>Lechuzas Común</b>	<i>Tyto alba</i>
<b>Perdiz</b>	<i>Alectoris rufa</i>
<b>Tórtolas</b>	<i>Zenaida auriculata</i>
<b>Tocaza</b>	<i>Columba fasciata</i>
<b>Carpinteros</b>	<i>Piculus rivolii</i>
<b>Gorriones</b>	<i>Zonotrichia capensis</i>
<b>Mirlos</b>	<i>Turdus chiguanco</i>
<b>Licuango</b>	<i>Grallaria quitensis</i>
<b>Chotacabras</b>	<i>Caprimulgus longirostris</i>
<b>Pavas</b>	<i>Penelope montagnii</i>
<b>Patos silvestres</b>	<i>Anas flavirostris</i>
<b>ANFIBIOS</b>	
<b>Rana Marsupial</b>	<i>Gastrotheca riobambae</i>
<b>REPTILES</b>	
<b>Lagartijas</b>	<i>Dactyloa spp.</i>

Fuente: Biodiversidad del Ecuador  
Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

- **Actividades Económicas del Sector**

Las actividades económicas predominantes en la Comunidad de Gaumag Alto son la agricultura y ganadería como ente principal de ingresos económicos, sin dejar de lado la crianza de especies menores como cuyes y gallinas y la producción de leche y de cuajadas.

- **Sitios de Interés Turístico**

La comunidad posee como atractivo la belleza paisajística, bosques andinos, pajonales, frailejones y una incomparable vista panorámica de las ciudades de Tulcán e Ipiales, al igual que otros poblados del vecino país de Colombia, además de apreciar elevaciones como el volcán Chiles, el nevado del Cumbal, el volcán

Galera y en días despejados se alcanza a observar la cumbre del volcán Cayambe.

Una vez determinado los factores agrícolas, pecuarios y turísticos que posee la Comunidad de Guamag Ato se procede a plantear la propuesta de un Proyecto de creación de una Granja Turística Agropecuaria mediante el estudio de mercado, técnico, administrativo- legal y económico- financiero.

Para el cumplimiento de proyecto se ve necesario plantear el objetivo general determinado como “El estudio de factibilidad para la creación de una Granja Turística Agropecuaria en la Comunidad de Guamag Alto”, mismo que fue cumplido con aporte de los objetivos específicos que a continuación se mencionan:

- Elaborar el estudio de mercado del proyecto que permita el análisis de la demanda, la oferta y la obtención de precios.
- Elaborar el estudio técnico del proyecto que permita establecer el diseño, equipamiento y procesos de la granja turística agropecuaria.
- Estructurar el estudio administrativo- legal que permita el adecuado funcionamiento de la granja turística agropecuaria.
- Establecer el estudio financiero que permita determinar la factibilidad del proyecto.

## **Estudio de Mercado**

- ***Análisis de la Demanda.***

## **Segmentación del mercado**

La segmentación del mercado se la realizó a través del proceso de división de subgrupos de posibles compradores, el interés fundamental de la empresa está en poder satisfacer las necesidades en bienes y servicios del turista para que la empresa desarrolle sus funciones y actividades de forma normal y aportando calidad en los servicios finales que ofrezca. Para determinar el perfil de los potenciales clientes se recurrió a utilizar indicadores, variables e índices mediante la aplicación de la encuesta, así mismo se analizó la demanda identificando dos fragmentos de mercados potenciales de turistas, a los que la empresa dirigirá su oferta, los mismos se señalan a continuación:

## **Mercado Nacional**

El segmento de mercado nacional está constituido por los turistas locales, sean estos hombres y mujeres de toda edad, de todas las ciudades del Ecuador; solos, en grupos, familiares y/o en amigos que desean apreciar y aprovechar los sitios naturales de interés turístico, y de la misma manera estar en medio de un ambiente agradable con la opción a participar diferentes actividades relacionadas con la agricultura y ganadería; actividades cotidianas que se desarrollan en la Comunidad de Guamag Alto.

## **Mercado Internacional**

El segmento de mercado internacional está abierto a turistas extranjeros de cualquier país especialmente de Colombia; hombres y mujeres de toda edad que lleguen a la ciudad de Tulcán; solos, en grupos organizados, familiares y/o amigos; con el propósito de aprovechar e interactuar con la cultura de la localidad en actividades agrícolas, pecuarias y culturales que se desarrollen en la Comunidad de Guamag Alto, sitio donde se desarrollará la granja.

## **Universo**

La investigación que se está desarrollando tienen como grupo objetivo a los turistas ecuatorianos y colombianos que visitan la ciudad de Tulcán. Según datos del Ministerio de Turismo a la ciudad de Tulcán llegan alrededor de ciento treinta mil turistas nacionales y extranjeros quienes en su gran mayoría visitan esta ciudad con fines comerciales y turísticos.

## **Proyección de la Demanda**

La proyección de la demanda se la realiza para determinar un mercado a futuro que asegurara la existencia y permanencia de la empresa; el cálculo de la demanda futura se lo realiza con la utilización del índice de crecimiento poblacional ecuatoriano que es de 1.52% en el año 2011, datos que se registran en el INEC.

Tabla 1: Demanda Histórica de Turistas en la Ciudad de Tulcán

<b>AÑO</b>	<b>DEMANDA HISTÓRICA</b>
<b>2009</b>	100440
<b>2010</b>	120234
<b>2011</b>	167614
<b>2012</b>	228061
<b>2013</b>	210630

Fuente: Ministerio de Turismo  
Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá



Tabla 2: Demanda Proyectada

<b>AÑO</b>	<b>DEMANDA PROYECTADA</b>
<b>2014</b>	213831
<b>2015</b>	217081
<b>2016</b>	220381
<b>2017</b>	223731
<b>2018</b>	227131
<b>2019</b>	230584

Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

- **Análisis de la Oferta**

### **Identificación de los competidores.**

Se ha identificado al Complejo turístico “El Carrizal” como principal competidor en el mercado, el mismo que es administrado por su propietario.

#### **1) Complejo turístico “El Carrizal”**

El complejo turístico “El Carrizal” está ubicado en la ciudad de Tulcán, junto a la vía Chapués – Taya y oferta los siguientes servicios:

- Sala de Eventos
- Área Húmeda
- Granja Integral
- Área Deportiva
- Juegos de Salón
- Karaoke
- Restaurant

### **Análisis de la Oferta**

El complejo Turístico el Carrizal en al término de un año ha captado un número elevado de turistas tanto nacionales como extranjeros; a continuación se detalla en ingreso mensual que ha mantenido dicho complejo.

Tabla 3: Oferta de la Competencia

<b>MESES</b>	<b>N° DE TURISTAS</b>
<b>Febrero</b>	1200
<b>Marzo</b>	1200
<b>Abril</b>	1200
<b>Mayo</b>	1200

<b>Junio</b>	1200
<b>Julio</b>	1200
<b>Agosto</b>	1200
<b>Septiembre</b>	1200
<b>Octubre</b>	1200
<b>Noviembre</b>	1200
<b>Diciembre</b>	1200
<b>Enero</b>	1200
<b>Febrero</b>	1200
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>14400</b>

Fuente: Byron Narváz Propietario  
Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

Para realizar la proyección de la oferta se tendrá en consideración el factor de crecimiento poblacional del Ecuador, que asciende a un número de 1.52% anual.

Tabla4: Oferta Proyectada

<b>AÑOS</b>	<b>OFERTA PROYECTADA</b>
<b>2015</b>	14618
<b>2016</b>	14841
<b>2017</b>	15066
<b>2018</b>	15295
<b>2019</b>	15528

Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

### **Demanda insatisfecha**

Luego de haber analizado la demanda y la oferta proyectadas, a través de un cálculo matemático, se determina la demanda insatisfecha, que en el caso del proyecto es un número muy elevado, por lo cual se considerará prudente determinar una cuota objetiva para no exceder la capacidad de la granja.

Tabla 2: Demanda Objetiva

<b>AÑOS</b>	<b>DEMANDA INSATISFECHA</b>	<b>MERCADO OBJETIVO 35%</b>	<b>CUOTA OBJETIVA 5% ANUAL</b>
<b>2015</b>	202463	70862	3543
<b>2016</b>	205540	71939	3597
<b>2017</b>	208665	73032	3652
<b>2018</b>	211836	74143	3707
<b>2019</b>	215056	75270	3763

Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

### **Estudio Técnico**

- Capacidad del Proyecto

Para determinar el tamaño del estudio se vinculó la capacidad teórica y la capacidad real. De acuerdo con la cuota objetiva será captada durante fines de semana (días viernes, sábado y domingo) y feriados, por cuanto se albergará a 24 turistas diarios durante el año correspondiente de producción, teniendo en consideración que se laborará 144 días al año.

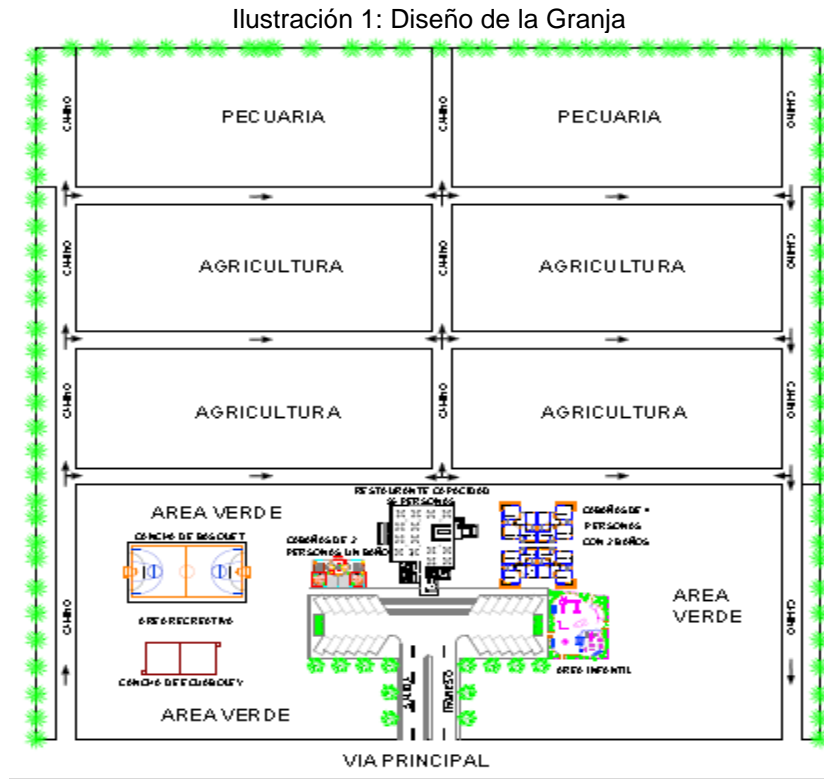
### **Tamaño del Proyecto**

El terreno destinado para el desarrollo de la Granja posee una superficie de 4 hectáreas; al cual se distribuirá de la siguiente manera con la finalidad de adecuar correctamente cada una de las instalaciones.

La Granja Turística Agropecuaria “Santa Ana” contará con las siguientes áreas:

- Ingreso vehicular
- Ingreso peatonal
- Estacionamiento para turistas
- Recepción, oficina de administración y contabilidad
- Restaurante
- Área de Juegos Infantiles
- Área deportiva
- Baterías sanitarias
- Bodega / Artículos de limpieza
- Cabañas
- Área verde
- Área pecuaria (Corrales para bovino, ovinos, porcinos, caprinos, camélidos; corrales para aves: patos, pavos, gallinas; jaulas para cuyes y conejos)
- Área de Cultivo

## Diseño de la Granja



Elaborado: Ing. Juan Carlos Chingal

### Administrativo- Legal

La empresa se la constituye bajo la razón social de **“GRANJA TURÍSTICA AGROPECUARIA SANTA ANA CIA. LDTA.”** De acuerdo con la Ley de Compañías vigente en el Ecuador.

- **Estructura Organizacional**

### Misión

La Granja Turística Agropecuaria Santa Ana es compañía creada con la finalidad de aprovechar las bondades naturales, paisajísticas, agropecuarias y turísticas de la zona; a través de la gestión y planificación para ofertar a los turistas servicios y actividades turísticas de calidad, y con eficiencia.

## Visión

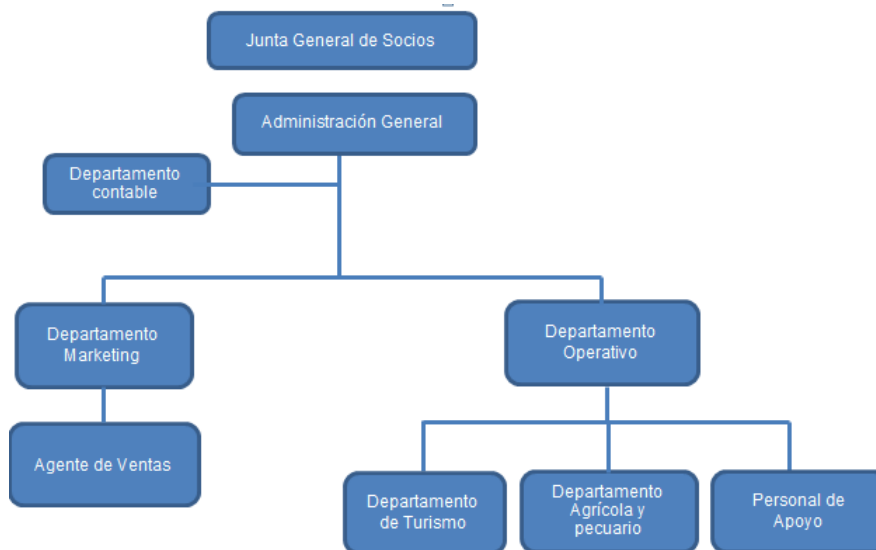
En cinco años, la Granja Turística Agropecuaria Santa Ana se posicionará en la provincia del Carchi como líder dentro del mercado agroturístico generando servicios y actividades turísticas que garanticen la captación y fidelidad de los turistas.

## Objetivos Institucionales

- Analizar los servicios y actividades turísticas que se oferten en la granja.
- Generar herramientas para controlar el nivel satisfacción del cliente.
- Mejorar el uso de los recursos económicos y naturales.
- Establecer estrategias promocionales para los servicios que oferte la Granja.
- Controlar de manera efectiva la estructura organizacional.

## Organigrama Estructural

Ilustración 2: Organigrama Estructura



Elaborado: Ana Carolina Cusanguá

## Estudio de factibilidad

Después de analizar el estudio técnico y administrativo se determina que el valor total de inversión del proyecto está sujeto a los activos fijos tangibles, activos fijos intangibles o inversión diferida y el capital de trabajo en un monto de 343277.57 dólares; mismo que se financiará a través de la Corporación Financiera Nacional

Tabla 3: Inversión

Conceptos	Total
Activos fijos tangibles	244883.72
Activos fijos intangibles	9863.40
Capital de trabajo (3 meses)	88530.45
<b>INVERSIÓN TOTAL</b>	<b>343277.57</b>

Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

## Ingresos

En las siguientes tablas describen el número de turistas que pueden hacer uso las instalaciones de la granja y los ingresos que se van a percibir de acuerdo a la venta de paquetes turísticos.

Tabla 3: N° de Turistas por Paquete

	Concepto	Años									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
27.78%	Paquete N° 1	1440	1512	1588	1667	1750	1838	1930	2026	2128	2234
27.78%	Paquete N° 2	1440	1512	1588	1667	1750	1838	1930	2026	2128	2234
44.44%	Paquete N° 3	2304	2419	2540	2667	2801	2941	3088	3242	3404	3574
	<b>TOTAL TURISTAS</b>	<b>5184</b>	<b>5443</b>	<b>5715</b>	<b>6001</b>	<b>6301</b>	<b>6616</b>	<b>6947</b>	<b>7294</b>	<b>7659</b>	<b>8042</b>

Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

Tabla 4: Proyección de Ingresos por Paquetes

Concepto	Precio	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Paquete N° 1	40	57600	60480	63504	66679	70013	73514	77190	81049	85101	89357
Paquete N° 2	30	43200	45360	47628	50009	52510	55135	57892	60787	63826	67017
Paquete N° 3	20	46080	48384	50803	53343	56011	58811	61752	64839	68081	71485
<b>TOTAL INGRESO ANUALES</b>		<b>146880</b>	<b>154224</b>	<b>161935</b>	<b>170032</b>	<b>178534</b>	<b>187460</b>	<b>196833</b>	<b>206675</b>	<b>217009</b>	<b>227859</b>

Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

- **TIR, VAN y BENFICIO/ COSTO**

Tabla 5: TIR, VAN B/C

Descripción	Indicador	Evaluación
TIR	37.17%	> 12%
VAN	164,803.10	positivo
B/C	1.49	> a 1

Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

## **Tasa Interna de Retorno**

La Tasa Interna de Retorno está contemplada en un 37.17%, valor que se obtuvo después del análisis correspondiente donde expresa claramente un índice positivo para el desarrollo del proyecto, considerando que ese índice es el de recuperación de la inversión a lo largo de 10 años que se proyectó la operatividad de la Granja Turística Santa Ana.

## **Beneficio/ Costo**

Luego de un análisis exhaustivo se determina que se obtendrá un beneficio sobre el costo de 1.49 dólares por cada dólar de inversión que se haya hecho; lo cual es importante para la permanencia de la empresa en el mercado.

### **• Conclusiones**

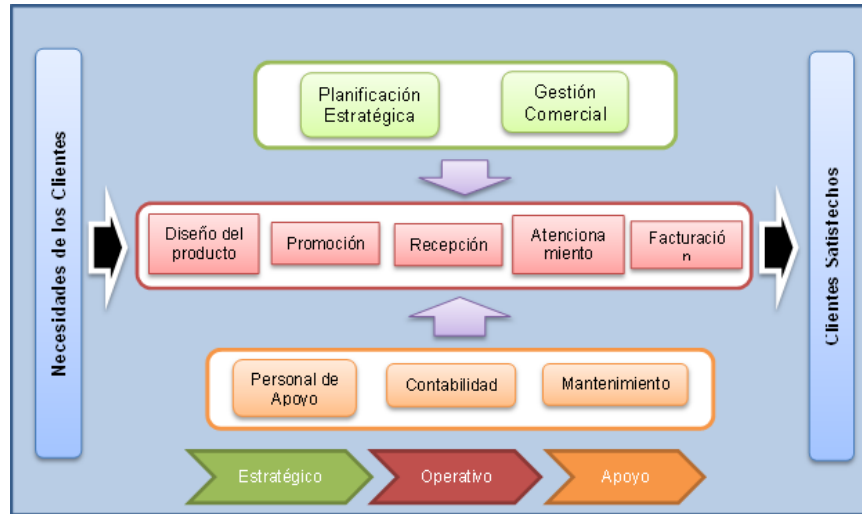
Una vez concluido el Estudio de Factibilidad para la Creación de la Granja Turística Agropecuaria Santa Ana, se llegaron a definir las siguientes conclusiones que están basadas en los objetivos anteriormente planteados.

- El estudio de mercado permitió conocer el mercado objetivo del proyecto, así como también se mostró una nueva percepción de las necesidades de los turistas, determinando claramente las características del visitante, igualmente se logró establecer los precios para las actividades y servicios que se va a ofertar en la granja.
- El estudio técnico permitió establecer las estructuras y distribución adecuada de la granja procurando siempre la comodidad del turista; además se determinó la capacidad máxima de la granja para no exceder los límites de la instalación.
- El estudio administrativo – legal permitió generar una estructura funcional acorde con las necesidades del proyecto, además de establecer reglamentos para la consolidación de la granja como Compañía Limitada y permitió establecer las características funcionales de las personas que se involucrarán en la granja.
- El estudio de factibilidad se centró básicamente en el análisis de los factores económicos de la inversión, por tanto se llegó a la conclusión que la implementación de la granja sería viable, ya que se tiene un porcentaje importante en cuanto a la tasa interna de retorno (37.17%) y la recuperación del capital invertido será en un lapso de tiempo corto.

#### 4. Figuras

El mapa de procesos de la Granja Turística Agropecuaria Santa Ana, está basado en los niveles jerárquicos de estrategia, operatividad y apoyo.

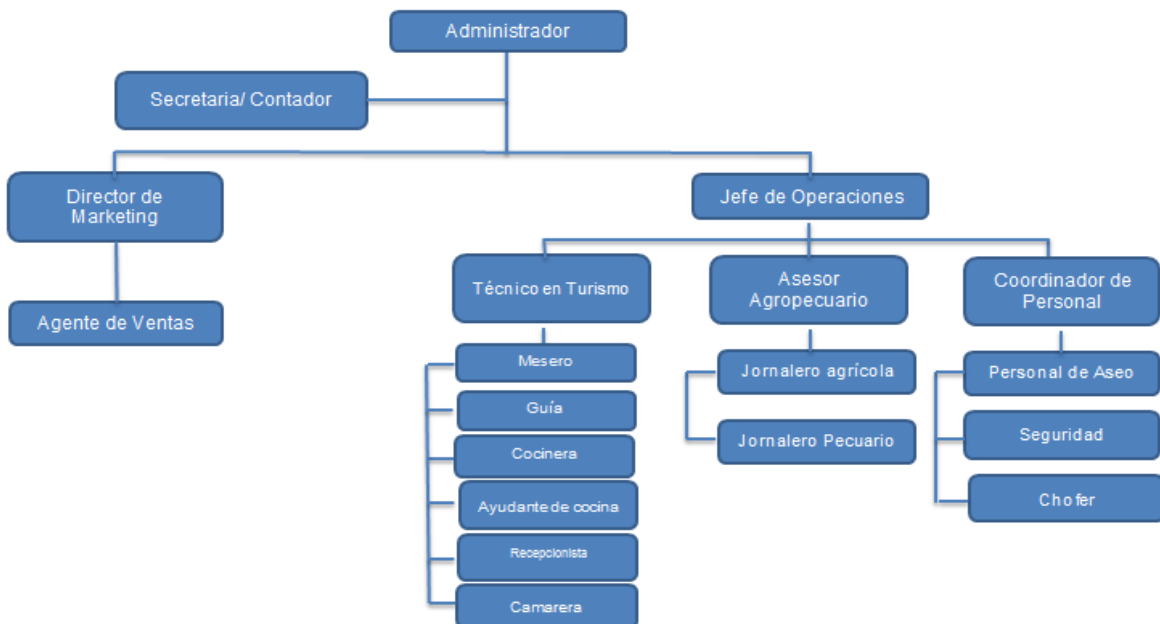
**Ilustración 3: Mapa de Procesos**



Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

El organigrama estructural describe cada uno de los niveles jerárquicos en cuanto a la plaza laboral que desempeñan en la Granja Turística Agropecuaria Santa Ana.

**Ilustración 4: Organigrama Funcional**



Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá



## 5. Tablas

Se detalla la compilación del total de inversión que se realizará para el desarrollo del proyecto, además vale recalcar que este proyecto será financiado en un 67.7% por parte de la Corporación Financiera Nacional (CFN).

### Inversión

**Tabla 4: Inversión**

DESCRIPCIÓN	MONTO
<b>Activos Fijos</b>	
Terreno	26000
Edificio	134072.9
Edificio Pecuario	12801
<b>TOTAL INVERSIÓN FIJA</b>	<b>172873.9</b>
<b>Activos Operacionales</b>	
Maquinaria y equipos	26322.12
Enseres de cocina	732.05
Equipo operativo y administrativo	5503.92
Muebles y enseres operativo y administrativo	3911.7
Vehículo	18500
Decoración	1214.31
Herramientas Agrícolas	584.68
Semovientes	12229.8
Insumos pecuarios y otros	2252.36
Otros	758.88
<b>TOTAL ACTIVOS OPERACIONALES</b>	<b>72009.82</b>
<b>Inversión Diferida</b>	
Estudio y diseño definitivos	5000
Gastos de constitución	3600
Afiliación Cámara de Turismo	780
Registros y licencias	290
<b>TOTAL INVERSIÓN DIFERIDA</b>	<b>9863.4</b>
<b>Capital de Trabajo (3 meses)</b>	
Mano de obra directa	13872
Materiales directos	41762.19
Gastos Administrativos	9438
Lencería y blancos	15006.24
Menaje	3288.57

<b>Insumos</b>	2195.55
<b>Materiales de oficina</b>	354.66
<b>Gastos de Ventas</b>	2613.24
<b>TOTAL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>88530.45</b>
<b>INVERSIÓN TOTAL</b>	<b>343277.57</b>

Elaborado por: Ana Carolina Cusanguá

## 6. Conclusiones

- Se consigue fundamentar bibliográficamente de manera basta y profunda las variables que intervienen en la investigación.
- Se logra determinar claramente la base de productos agrícolas, se especifica las especies de crianza en el sector; además se percibe una deficiente tecnificación en la parte agroindustrial.
- Se logra identificar información importante para la posterior realización del estudio de mercado, técnico, administrativo – legal y el estudio económico financiero.

## 7. Bibliografía

- Baca, G. (2013). Evaluación de Proyectos. México: McGraw Hill.
- Blanco, M. (2007). Agroturismo en Costa Rica. ECAG, 25- 27.
- Córdoba Padilla , M. (2006). Formulación y evaluación de proyectos. Bogotá: Ecoe Ediciones.
- Gutierrez, A. (1992). Curso de elaboración de tesis y actividades académicas.
- Hamilton, M. (2005). Formulación y evaluación de proyectos tecnológicos empresariales aplicados. Bogotá: Quebecor word.
- Hernández, A. (2009). Formulación y Evaluación de Proyectos de inversión. México: Cengage Learning.
- Hernández, E. (2009). Planificación Turística: un enfoque metodológico. México: Trillas.
- Hernández, E. A. (2010). Proyectos Turísticos: Formulación y Evaluación. México: Trillas.
- Herrera, L., Medina, A., & Naranjo, G. (2008). Tutoría de la Investigación Científica. Ambato.
- Hogares Juveniles Campesinos. (2004). Granja Integral Autosuficiente. Bogotá: San Pablo.

Instituto interamericano de Cooperación para la Agricultura. (2008). Turismo Rural Ecuador. Quito.

Lickorish, L. J., & Jenkins, C. L. (1997). Una introducción al turismo. Madrid: Síntesis S.A.

Morales Castro, A. (2009). Proyectos de Inversión- Evaluación y Formulación. México: Mc Graw Hill.

Poso Yépez, M. Á. (2009). Metodología para el Trabajo de Grado. Ibarra: NINA.

Sapag, N. (2008). Estudio de Mercado. México: McGraw- Hill.

The American Association. (2003). Estudio de Mercado. EE.UU.