



# UNIVERSIDAD TECNICA DEL NORTE



INSTITUTO DE POSTGRADO

## MAESTRIA EN ECOTURISMO Y MANEJO DE AREAS PROTEGIDAS

TEMA:

“PROGRAMA DE AGROTURISMO SUSTENTABLE EN LA  
HACIENDA “EL BELEN”, SECTOR DE CANANVALLE,  
CIUDAD DE IBARRA, CANTÓN IBARRA, PROVINCIA DE  
IMBABURA”.

Trabajo de investigación previa la obtención del título de Master en  
Ecoturismo y Manejo de Áreas protegidas

Autor: Ing. Santiago Falcón

Tutor: Dr. Amado Ayala

## EL PROBLEMA

El bajo índice de afluencia turística en el Sector de Cananvalle se ha generado por el deficiente aprovechamiento de los recursos turísticos de la zona.

# OBJETIVOS

Aplicar el estudio de factibilidad al programa de agroturismo sustentable diseñado en la hacienda “El Belén”, sector de Cananvalle.

Realizar un estudio de mercado para conocer las preferencias turísticas de los segmentos de clientes que visitan la provincia de Imbabura.

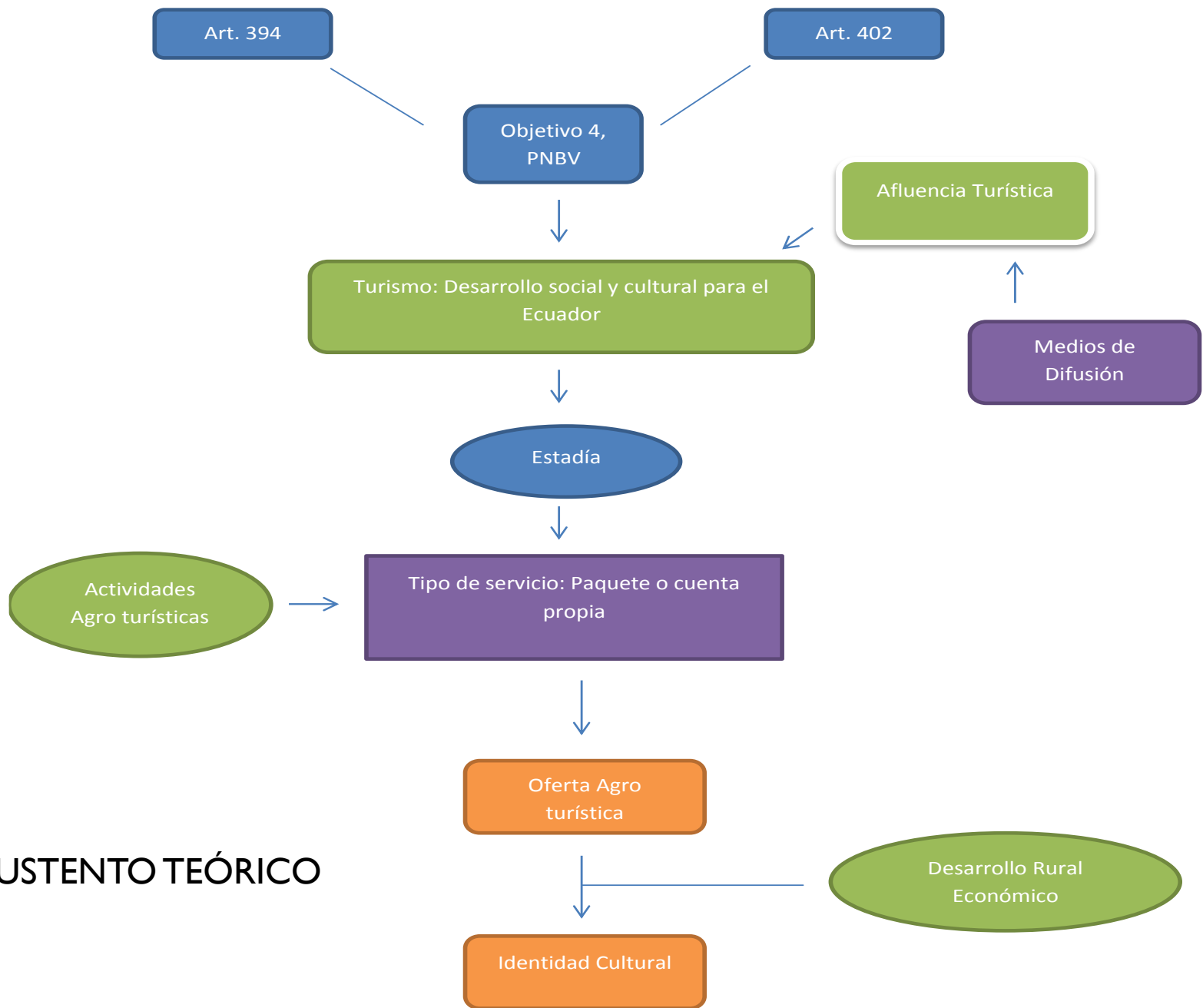
Desarrollar un estudio técnico de la hacienda agroturística “El Belén” para dar un manejo adecuado a los recursos turísticos existentes.

Efectuar un estudio administrativo – legal para la hacienda “El Belén” que permita constituir la como empresa según normativa estatal.

Generar un estudio económico de la hacienda “El Belén” para distribuir los costos de operación.

Realizar una evaluación financiera del programa agroturístico sustentable para conocer su rentabilidad

# SUSTENTO TEÓRICO



# METODOLOGÍA

NO  
EXPERIMENTAL

CUANTITATIVO

CUALITATIVO

TRANSVERSAL

## POBLACIÓN Y MUESTRA

Cantones	No de Turistas	%
Antonio Ante	12000	10%
Urcuquí	10500	9%
Ibarra	45000	38%
Otavaló	37000	31%
Cotacachi	15000	12%
<b>TOTAL</b>	<b>119500</b>	<b>100%</b>

CANTON	PORCENTAJE	NUMERO DE ENCUESTAS	NACIONALES 23%	EXTRANJEROS 77%
Antonio Ante	10%	143	33	110
Urcuquí	9%	129	30	99
Ibarra	38%	543	125	418
Otavaló	31%	443	102	341
Cotacachi	12%	172	40	132
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>1430</b>	<b>330</b>	<b>1100</b>

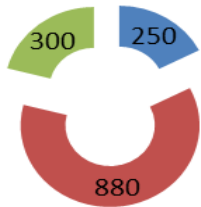


# ESTUDIO DE MERCADO

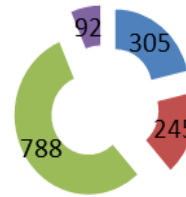
<b>ESTABLECIMIENTOS AGRO TURÍSTICOS Y COMUNITARIOS</b>			
<b>NOMBRE</b>	<b>UBICACION</b>	<b>OFERTA</b>	<b>PRECIO/PAX</b>
Hacienda Zuleta	Cantón Ibarra, a 110km de la ciudad de Quito a 3055msnm	Hospedaje, gastronomía del Ecuador, cabalgatas, tracking y artesanías	118 usd
Hacienda Pantaví	Km 7 vía Tumbabiro, provincia de Imbabura	Termas de cachimbiro, SPA; tracking, hospedaje, gastronomía de la zona	131 usd
Hacienda de Pimán	Antigua vía Ibarra- Tulcán, a 9km de la ciudad de Ibarra a 2100msnm	Hospedaje, Mountain biking, Gastronomía, SPA, avistamiento de aves	180 usd
Comunidad San Clemente	A 30 minutos de la ciudad de Ibarra en la Esperanza, provincia de Imbabura	Hospedaje, Cabalgatas, acenso al volcán, bicicletas, Convivencia con comunidades indígenas, agricultura	166 usd
Refugio Terra Esperanza	A 20 minutos de la ciudad de Ibarra en la Esperanza, provincia de Imbabura	Hospedaje, gastronomía acenso al volcán, bicicletas	80 usd
Hacienda Cusín	A 90 minutos desde Quito, Parroquia Gonzales Suarez – Otavalo, Imbabura	Hospedaje, gastronomía, SPA, bicicleta, alimentación de animales, artesanías	190 usd



# RESULTADOS



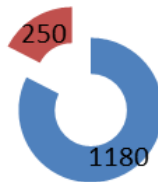
- 1 Dia (17%)
- 2 - 5 Dias (62%)
- Mas tiempo (21%)



- Medios de Comunicación (21%)
- Agencias de Viaje (17%)
- Internet (55%)



- Paquete Turístico (86%)
- Cuenta Propia (14%)



- SI (83%)
- NO (17%)

## PROYECCION OFERTA – DEMANDA

$$Pt\ 2014 = Po (1 + i)^n$$

$$Pt\ 2014 = 20315 (1 + 0,027)^1 \quad 20864 \rightarrow \text{Demanda}$$

$$Pt\ 2014 = 20864 \quad 6 \times 1000 = 6000 \rightarrow \text{Oferta}$$

Demanda potencial **14864** turistas para el año 2014, “FACTIBLE”

$$Pt\ 2015 = Po (1 + i)^n$$

$$Pt\ 2015 = 20315 (1 + 0,027)^2 \quad 21427 \rightarrow \text{Demanda}$$

$$Pt\ 2015 = 21427 \quad 6000 \times 5\% = 6300 \rightarrow \text{Oferta}$$

Demanda potencial **15127** turistas para el año 2015, “FACTIBLE”.

$$Pt\ 2016 = Po (1 + i)^n$$

$$Pt\ 2016 = 20315 (1 + 0,027)^3 \quad 22005 \rightarrow \text{Demanda}$$

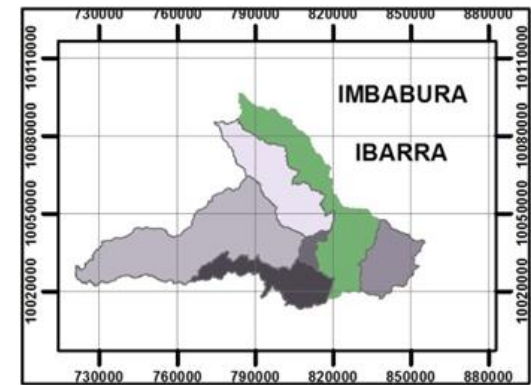
$$Pt\ 2016 = 22005 \quad 6300 \times 5\% = 6615 \rightarrow \text{Oferta}$$

Demanda potencial **15390** turistas para el año 2016, “FACTIBLE”



# ESTUDIO TÉCNICO

# MAPA DE VIALIDAD DEL PROYECTO AGROTURISTICO "HACIENDA EL BELÉN"



## PROYECTO AGROTURISTICO "HACIENDA EL BELÉN"

### MAPA DE VIALIDAD

PROVINCIA: IMBABURA	CANTÓN: IBARRA	
PARROQUIA: SAN MIGUEL DE IBARRA	AUTOR: ING. SANTIAGO FALCÓN	
FUENTE: EL AUTOR	FECHA: 2015-06-20	ESCALA: 1:64.4



### LEYENDA

-  Vías
-  Hacienda



1 cm = 2 km

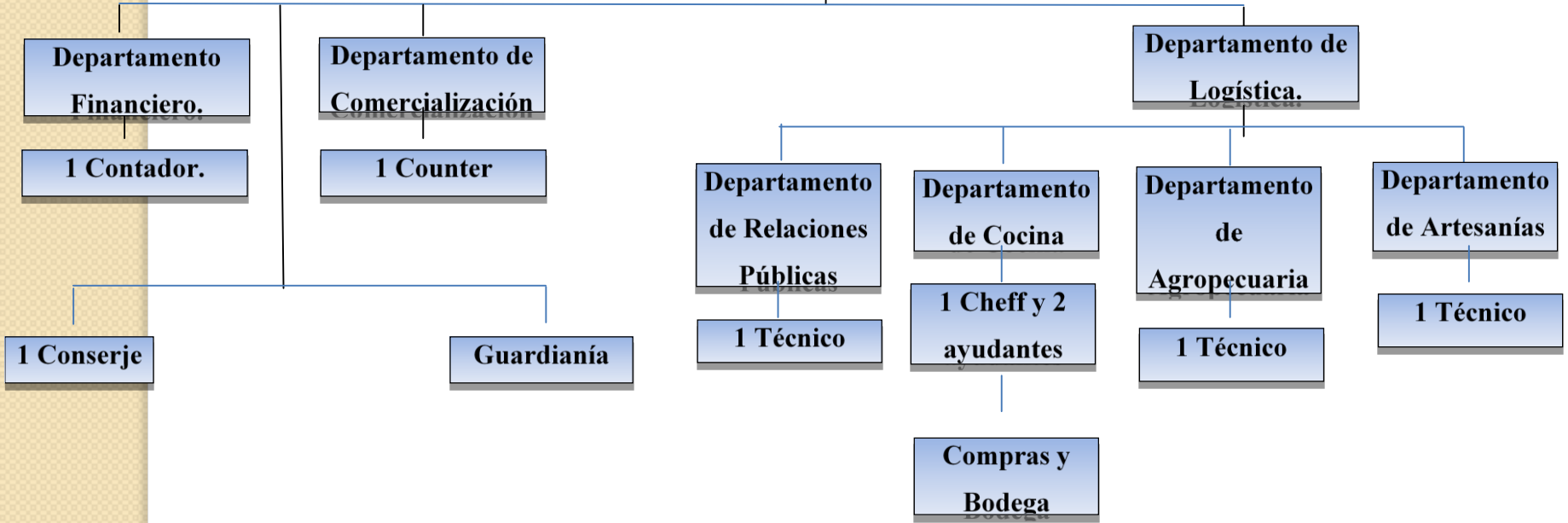


“EL BELÉN”



# **ESTUDIO ADMINISTRATIVO - LEGAL**

**GERENCIA  
ADMINISTRATIVA**



1. Por lo menos 3 copias certificadas de los testimonios de la escritura pública de Constitución, en las cuales deberá constar la razón de marginación de la Resolución aprobatoria en la respectiva escritura matriz, sentada por el Notario ante el cual se otorgó la constitución.
2. Publicación del Extracto emitido por la autoridad competente realizada en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la compañía.
3. Si la compañía se constituye con la aportación de un bien inmueble, el usuario deberá inscribir la escritura en el registro de la propiedad de forma previa a la presentación en el registro mercantil, de no cumplirse con esta formalidad el Registrador Mercantil no podrá inscribir dicho acto.
4. Si los socios o accionistas fueren personas naturales o jurídicas extranjeras residentes en el Ecuador deberán presentar el RUC o el documento que emita el Servicio de Rentas Internas cuando se trate de aquellas personas naturales extranjeras residentes o no en Ecuador y sociedades extranjeras no domiciliadas en el país y que de acuerdo a la normativa tributaria vigente no tengan establecimiento permanente en Ecuador que, no estén enmarcados en los casos previstos en los numerales 1 y 3 de la Circular No. NAC-DGECCGC 12-00011;





# ESTUDIO ECONÓMICO

## UTILIDAD

Descripción	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019
Ingresos proyectados	247936	281746,80	320228,04	363915,18	413560,40
-Costos operativos	183019,17	208230,52	233434,49	261810,16	293779,75
<b>=Utilidad Bruta</b>	<b>64916,83</b>	<b>73516,28</b>	<b>86793,55</b>	<b>102105,02</b>	<b>119780,65</b>
Gastos administrativos	1440	1487,88	1537,36	1588,49	1641,35
Gastos ventas	780	805,96	832,79	860,50	889,14
Depreciación	7082,73	7082,73	7082,73	7082,73	7082,73
Amortización diferidos	280	280	280	280	280
<b>Utilidad operativa</b>	<b>55334,10</b>	<b>63859,71</b>	<b>77060,67</b>	<b>92293,30</b>	<b>109887,43</b>
Gastos financieros intereses	4171,57	3477,53	2671,89	1736,78	651,65
<b>Utilidad antes de reparto</b>	<b>51162,53</b>	<b>60382,18</b>	<b>74388,78</b>	<b>90556,52</b>	<b>109235,78</b>
(-15%) Part. Trabajadores	7674,37	9057,32	11158,37	13583,47	16385,36
<b>(=) Utilidad o perdida antes de impuestos</b>	<b>43488,16</b>	<b>51324,86</b>	<b>63230,41</b>	<b>76973,05</b>	<b>92850,42</b>
-Impuestos a la renta	10437,15	12317,96	15175,29	18573,53	22284,10
<b>Utilidad neta proyectada</b>	<b>33051,01</b>	<b>39006,90</b>	<b>48055,12</b>	<b>58399,52</b>	<b>70566,32</b>



# ESTUDIO FINANCIERO

## EVALUADORES FINANCIEROS

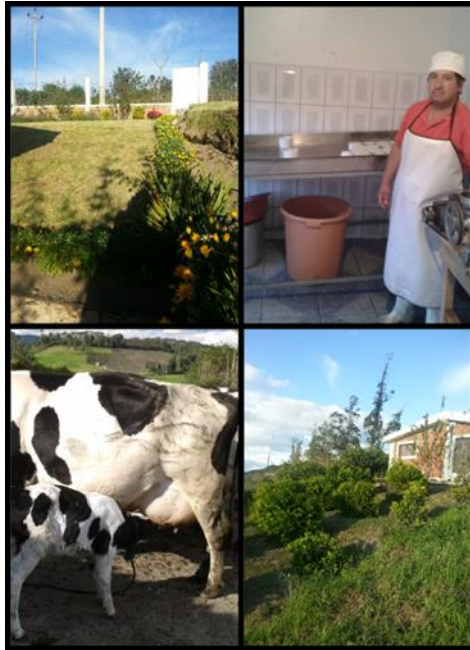
<b>Evaluador</b>	<b>Criterio de evaluación</b>	<b>Valor</b>	<b>Resultado</b>
TRM		13,13%	
VAN	$VAN > 0$	172367,27	Muy bueno
TIR	$TIR > TRM$	69%	Excelente
RI		1 año 2 meses	Muy bueno
C/B	$R C/B > 1$	2,89	Excelente
PE		671	Muy bueno



# PROPUESTA

# LA MAGIA DEL AGRO

2 días / 1 noche



Incluye:

- Transporte privado
- Guía durante todo el recorrido
- Hospedaje
- Alimentación, pensión completa
- Uso de las instalaciones
- Seguro de Viaje


**TARIFA DESDE: \$ 149**

**MÍNIMO 2 PASAJEROS**

Por promoción \$ 130 si es un grupo mayor a 10 pax y obtienen una gratuidad

## CONCLUSIONES

- a) Mediante el estudio de mercado realizado, se pudieron conocer las preferencias que capta el agroturismo, como por ejemplo: les gusta quedarse de dos a cinco días en sus viajes, los visitantes extranjeros que más arriban provienen de Europa, les gusta enterarse de los atractivos a través del internet como: redes sociales, blogs o páginas web y la mayoría de visitantes contratan paquetes turísticos a través de una agencia de viajes u operadora turística.
  
- b) Después de haber realizado el estudio técnico se demostró que es suficiente los mil metros cuadrados de infraestructura, tomando en cuenta que aún se debe implementar el invernadero y el taller de artesanías. Otro punto importante es el confort del turista, para esto el equipamiento adecuado es: un dormitorio totalmente amplio y cómodo, con baño en cada cuarto, televisión satelital, wifi, entre otros, así como también un área de juegos, descanso, lavado y planchado.

- 
- a) Luego de haber efectuado el estudio administrativo – legal se pudo diagnosticar el perfil del personal requerido para cada área; de esta manera se ha estimado tener personal administrativo, operativo y de servicio, la mayoría de ellos lugareños, para beneficiar a las familias del sector.
  
  - a) Finalmente al haber concluido el estudio económico se llegó a conocer que es imprescindible realizar un aporte de capital extra para construir la infraestructura necesaria y aprovechar al máximo los recursos turísticos, así también para equipar la casa hacienda con el menaje adecuado.
  
  - a) Posteriormente de que se analizó el costo y el beneficio monetario del proyecto agroturístico a través de evaluadores financieros, como el TIR, VAN, punto de equilibrio, entre otros; se pudo constatar que es rentable y factible la inversión.





**GRACIAS POR SU ATENCIÓN**