



# OBJETIVOS

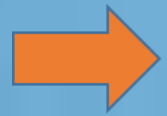
 ***Objetivo General***

***Objetivos Específicos***

Realizar el estudio de factibilidad para  
implementar el agroturismo en la  
Hacienda la Magdalena de Chigua,  
parroquia Juan Montalvo  
perteneciente a la ciudad de  
Latacunga.

# OBJETIVOS

*Objetivo General*



*Objetivos Específicos*

Estructurar un estudio de mercado para la identificación de la oferta y la demanda relativa a la creación de un proyecto de agroturismo en la Hacienda la Magdalena de Chigua.

Realizar un estudio técnico que contemple actividades recreacionales para el impulso del agroturismo en la Hacienda.

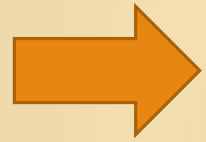
Estructurar el financiamiento, la inversión, los ingresos y costos necesarios para la ejecución del presente proyecto.

# ***LEY DE TURISMO***

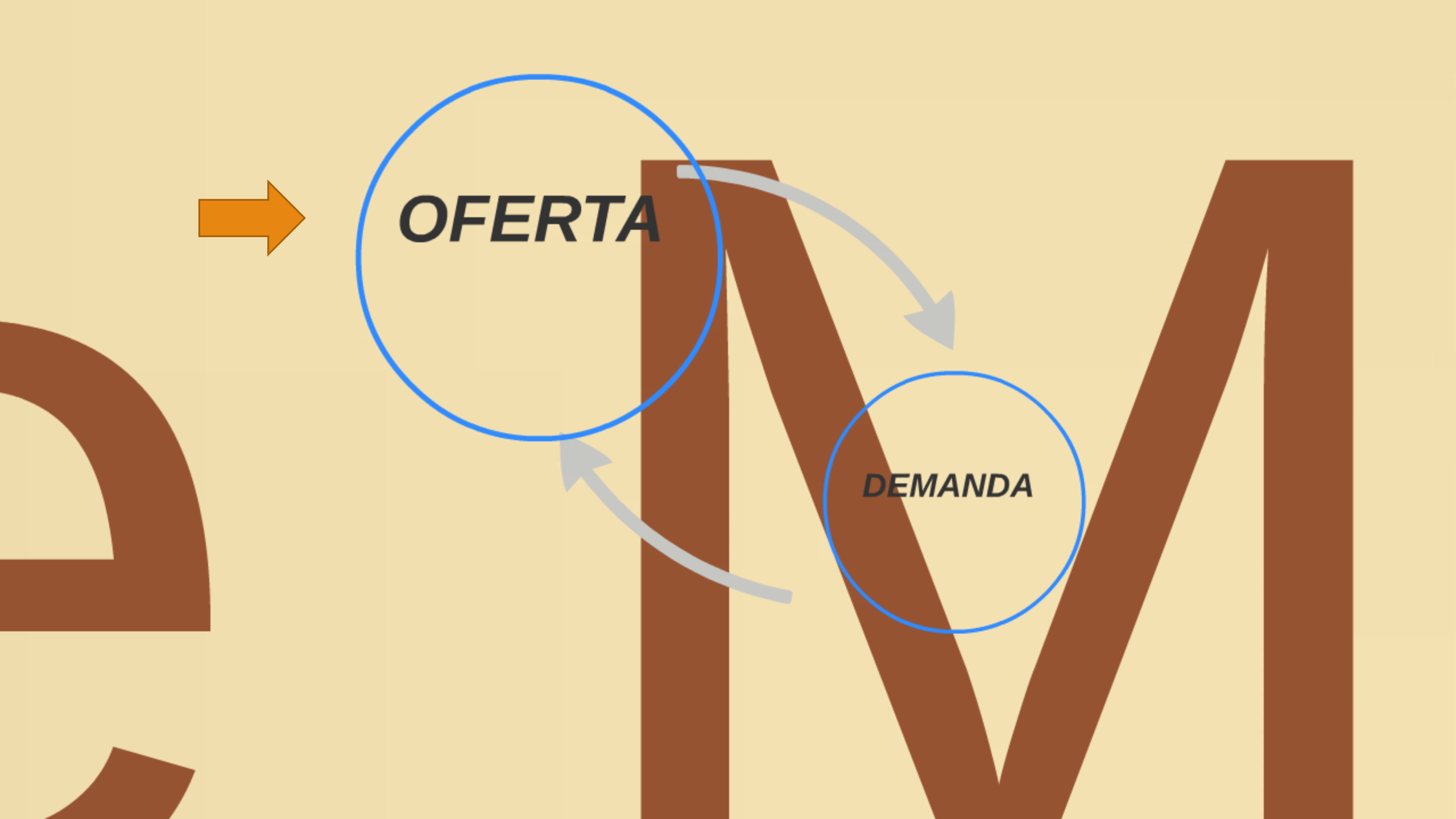
- a) Reconocer que la actividad turística corresponde a la iniciativa privada y comunitaria o de autogestión**
- b) Garantizar el uso racional de los recursos de la Nación;**
- c) Proteger al turista y fomentar la conciencia turística;**
- e) Promover la capacitación técnica y profesional.**
- f) Promover internacionalmente al país.**
- g) Fomentar e incentivar el turismo interno.**



# ESTUDIO DE FACTIBILIDAD



- Estudio de Mercado.
- Estudio Técnico.
- Estudio Financiero.



# **PRINCIPALES ESTABLECIMIENTOS EXTRAHOTELEROS.**



# La Ciénega



**San Agustín de Callo**



**Cuello de Luna**



Laigua

---

<b>Año</b>	<b>Huéspedes</b>
<b>2010</b>	<b>25.230</b>
<b>2011</b>	<b>27.508</b>
<b>2012</b>	<b>30.541</b>
<b>2013</b>	<b>31.497</b>

---

Histórico

---

<b>Año</b>	<b>Huéspedes</b>
<b>2014</b>	<b>33.021</b>

---

Actual

---

<b>Año proyectado</b>	<b>Valor proyectado</b>
<b>2015</b>	<b>33.413</b>
<b>2016</b>	<b>33.810</b>
<b>2017</b>	<b>34.212</b>
<b>2018</b>	<b>34.619</b>
<b>2019</b>	<b>35.030</b>
<b>2020</b>	<b>35.446</b>

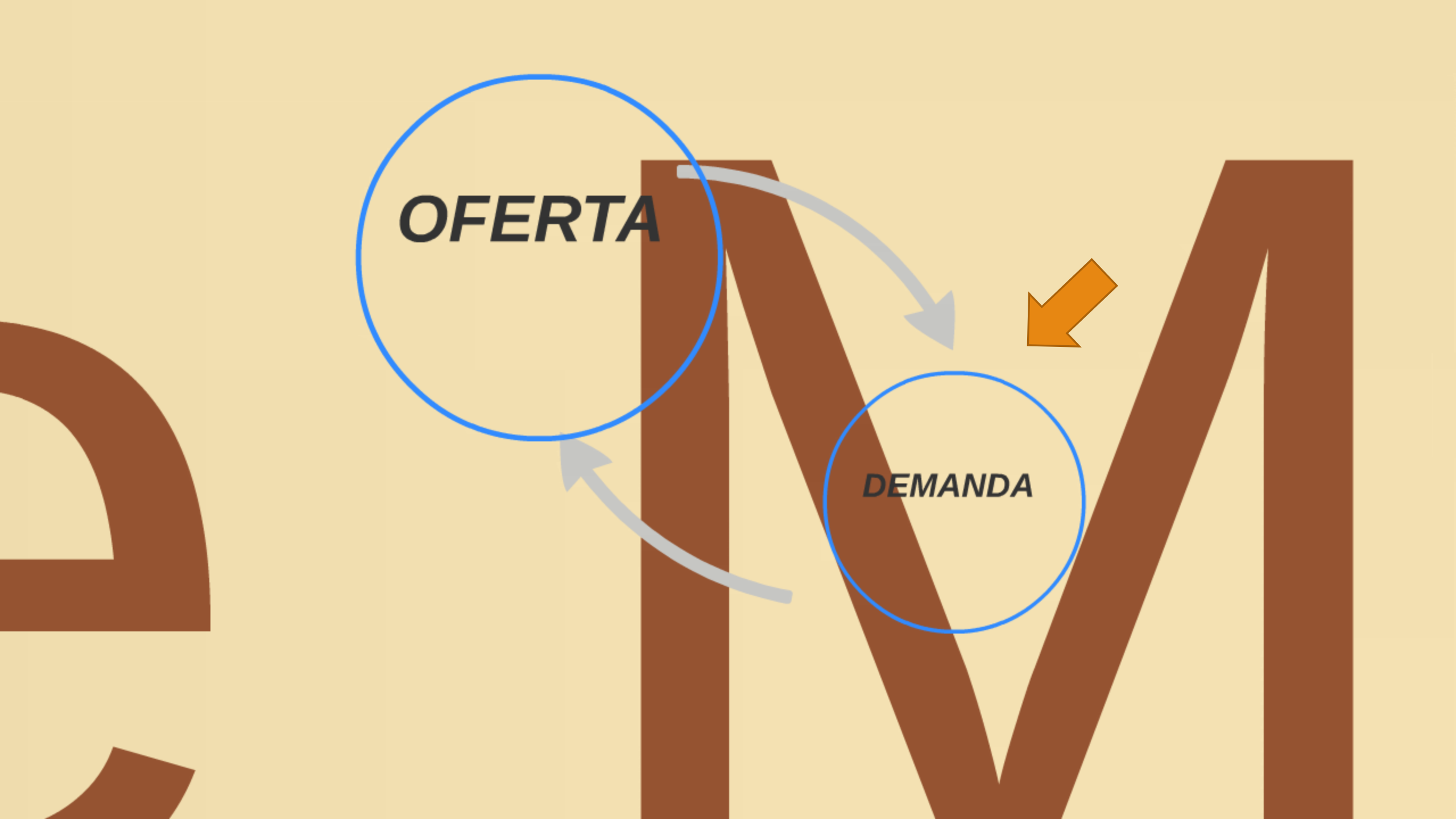
---

Proyección



***OFERTA***

***DEMANDA***





Parque Nacional Cotopaxi.

<b>Año</b>	<b>Turistas</b>
2008	93.010
2009	101.882
2010	95.972
2011	153.611
2012	168.499
2013	171.645

**Histórico**

<b>Año</b>	<b>Turistas</b>
2014	174.851

**Actual**

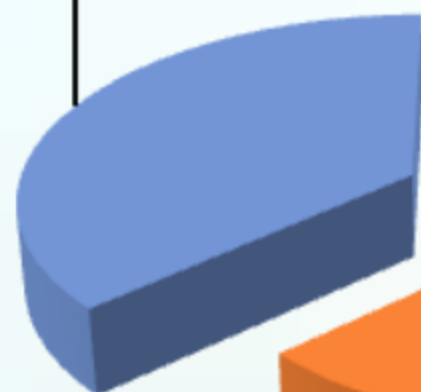
<b>Año proyectado</b>	<b>Valor proyectado</b>
2015	175.662
2016	176.476
2017	177.295
2018	178.117
2019	178.943
2020	179.773

**Proyección**

<b>AÑO</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Demanda (30%)</b>	55.455	52.699	52.943	53.189	53.435	53.683
<b>Oferta</b>	33.021	33.413	33.810	34.212	34.619	35.030
<b>Demanda Insatisfecha</b>	19.434	19.286	19.133	18.977	18.816	18.653

# Género

36,84%

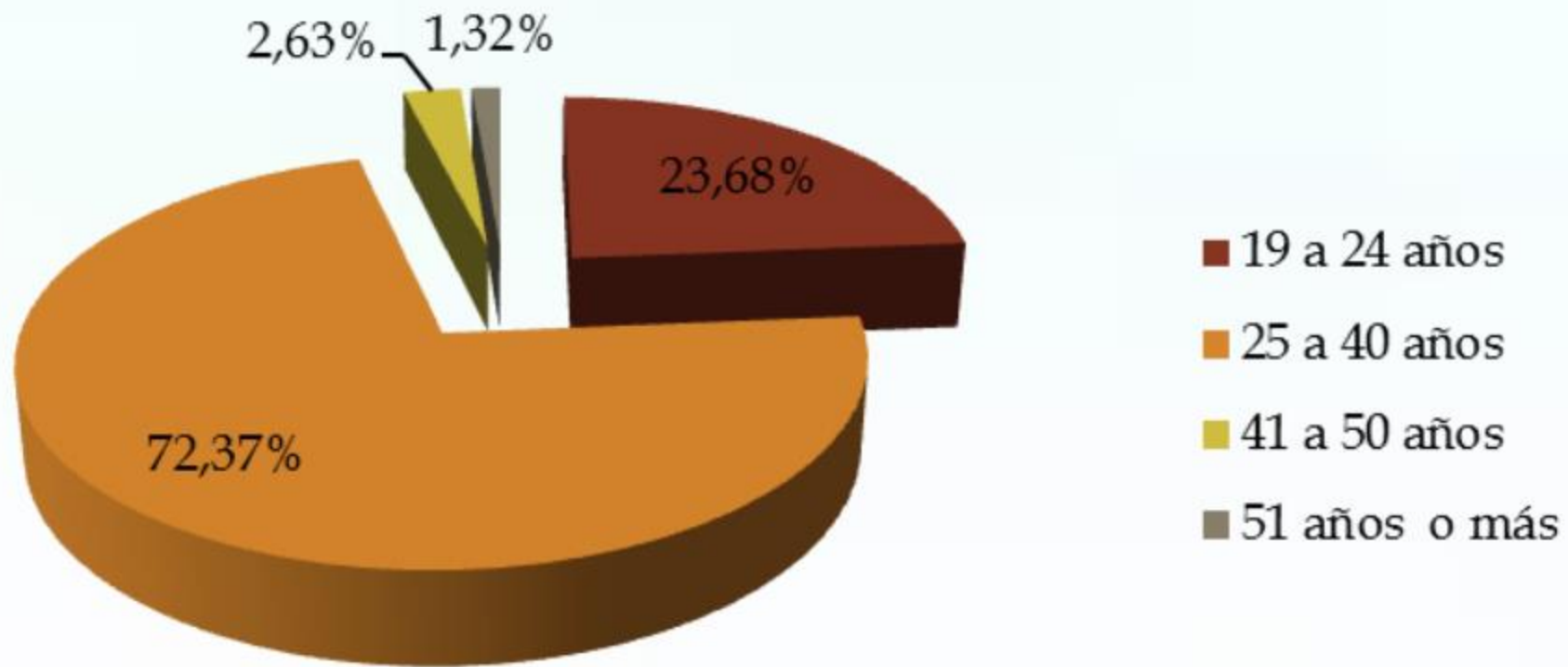


■ Femenino

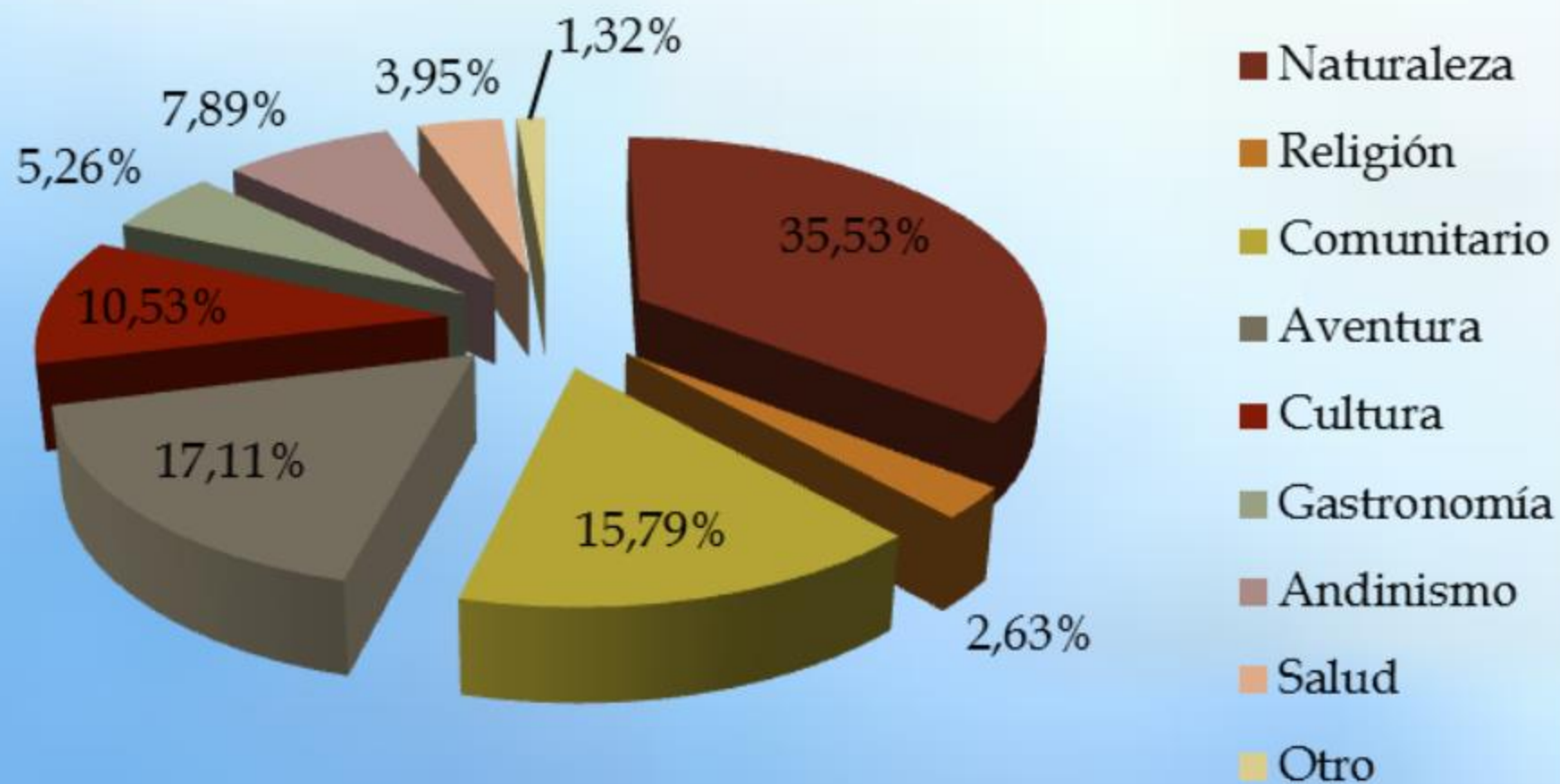
■ Masculino

63,16%

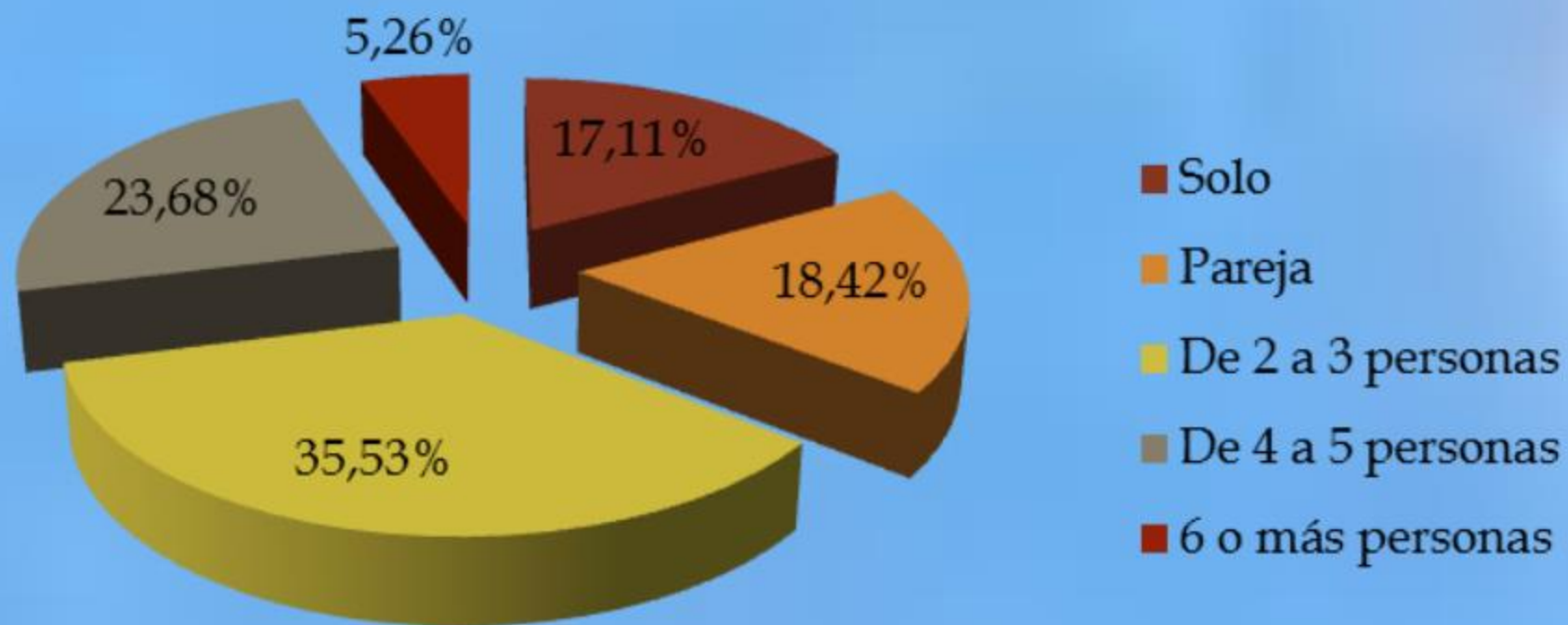
## Edad



## Motivación para hacer turismo

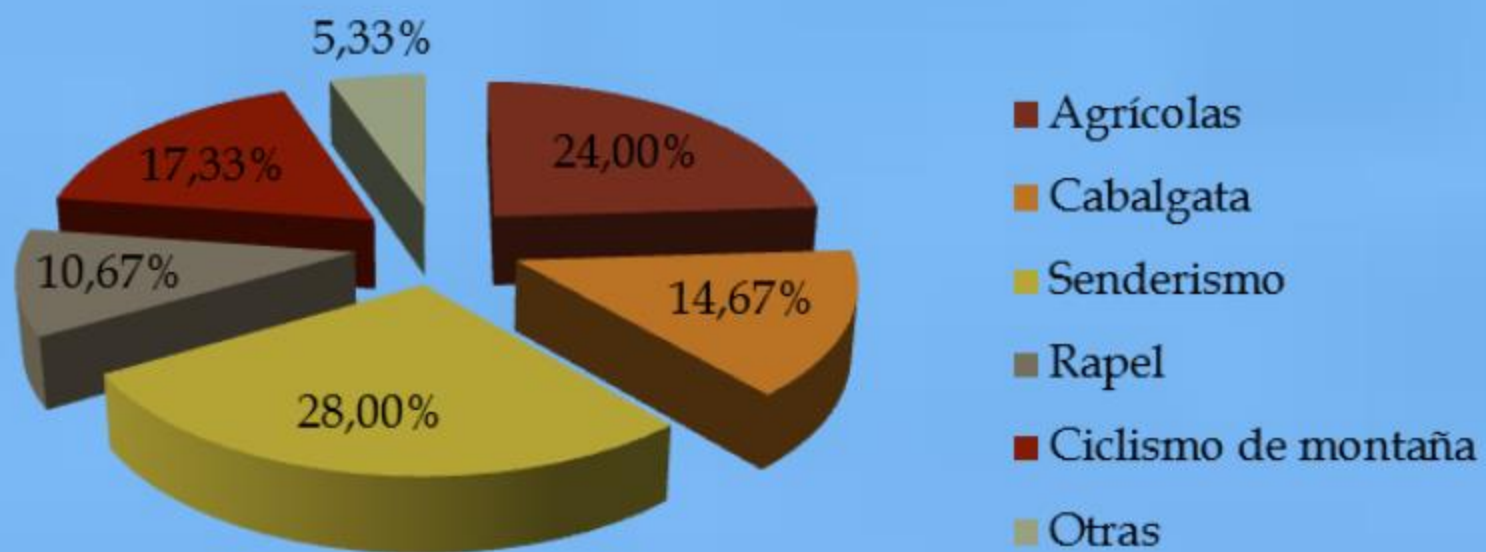


## Con quién sale de vacaciones

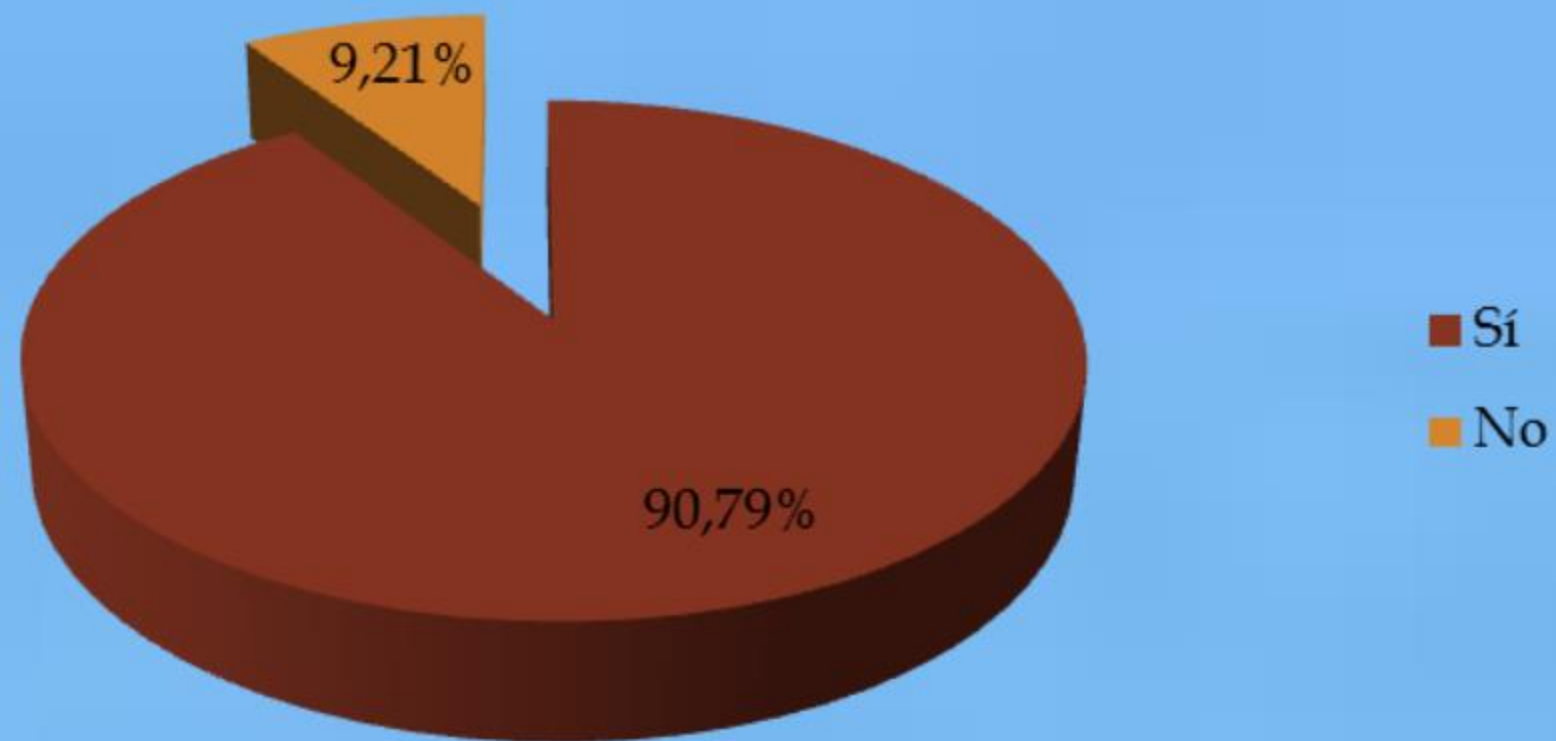




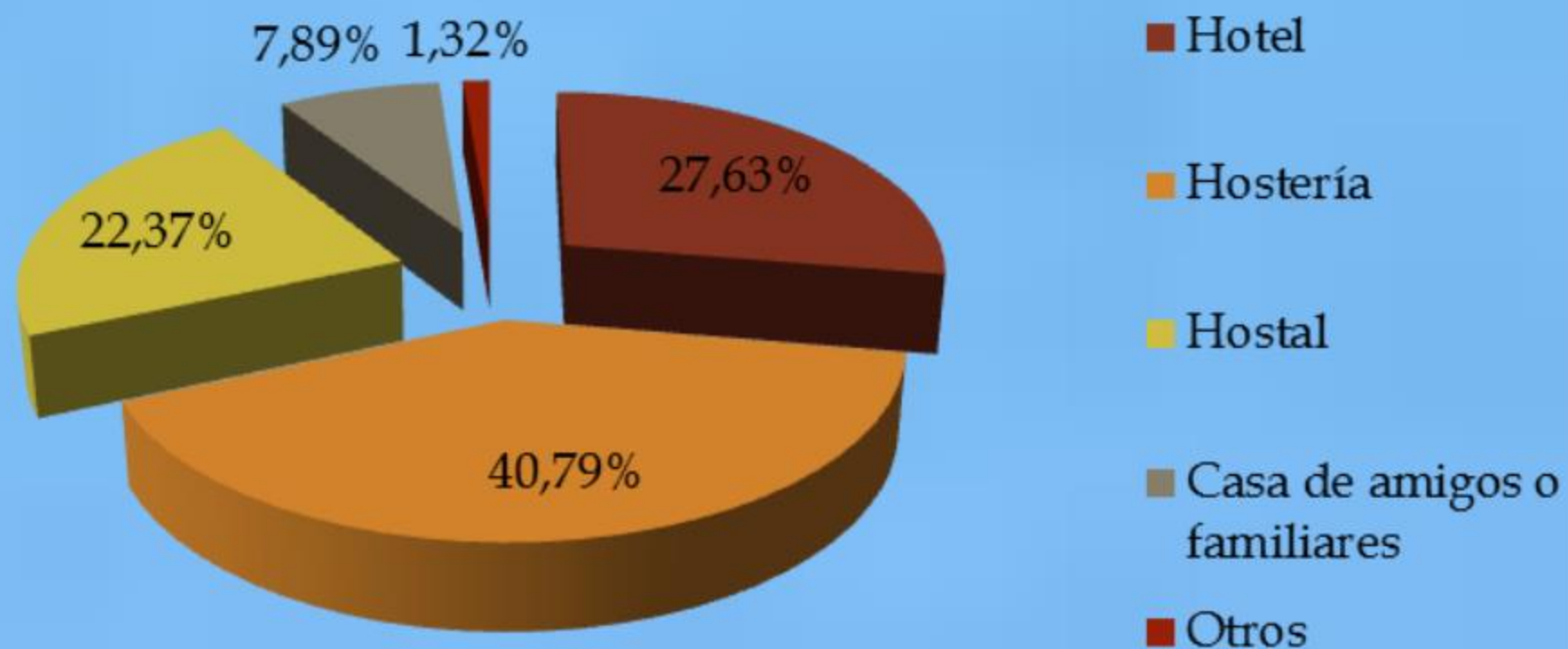
## Actividades turísticas para practicar



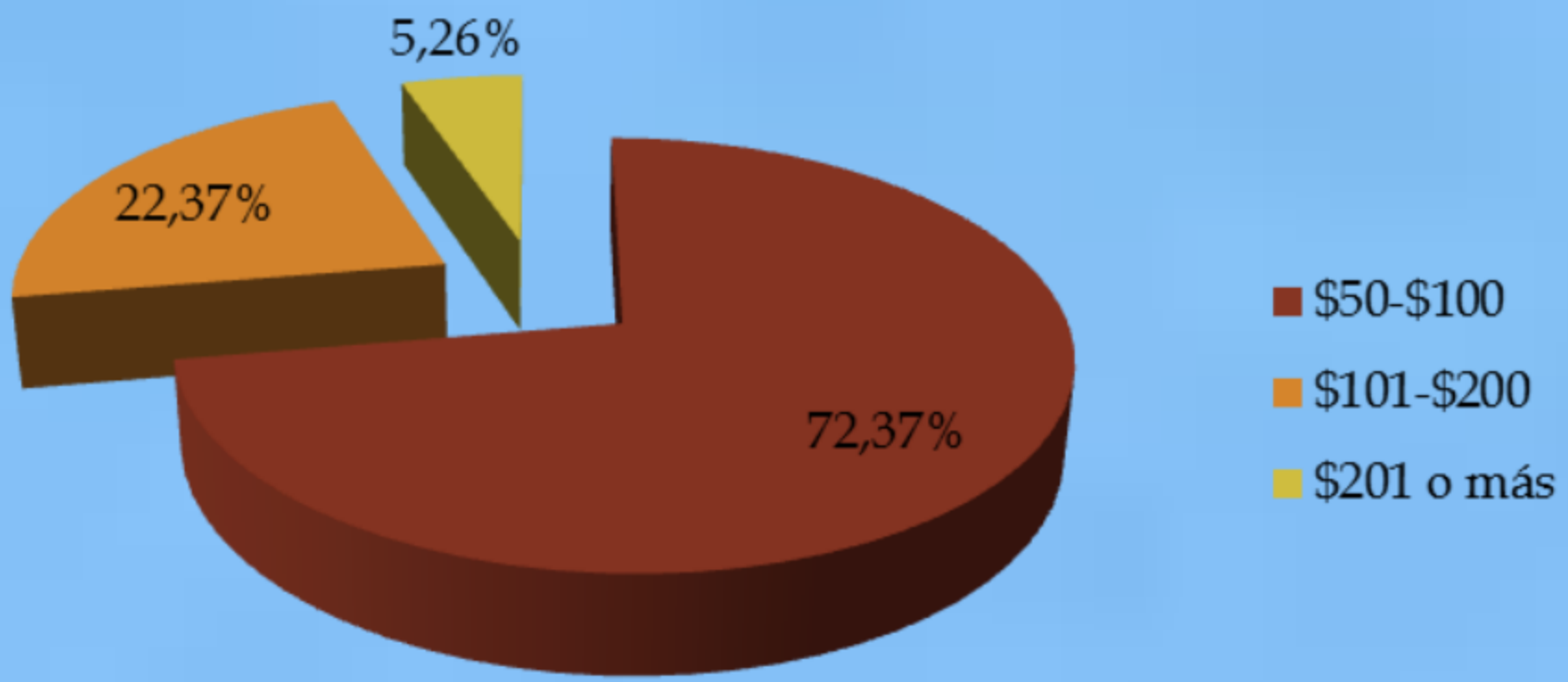
## Interés por visitar una hacienda agroturística



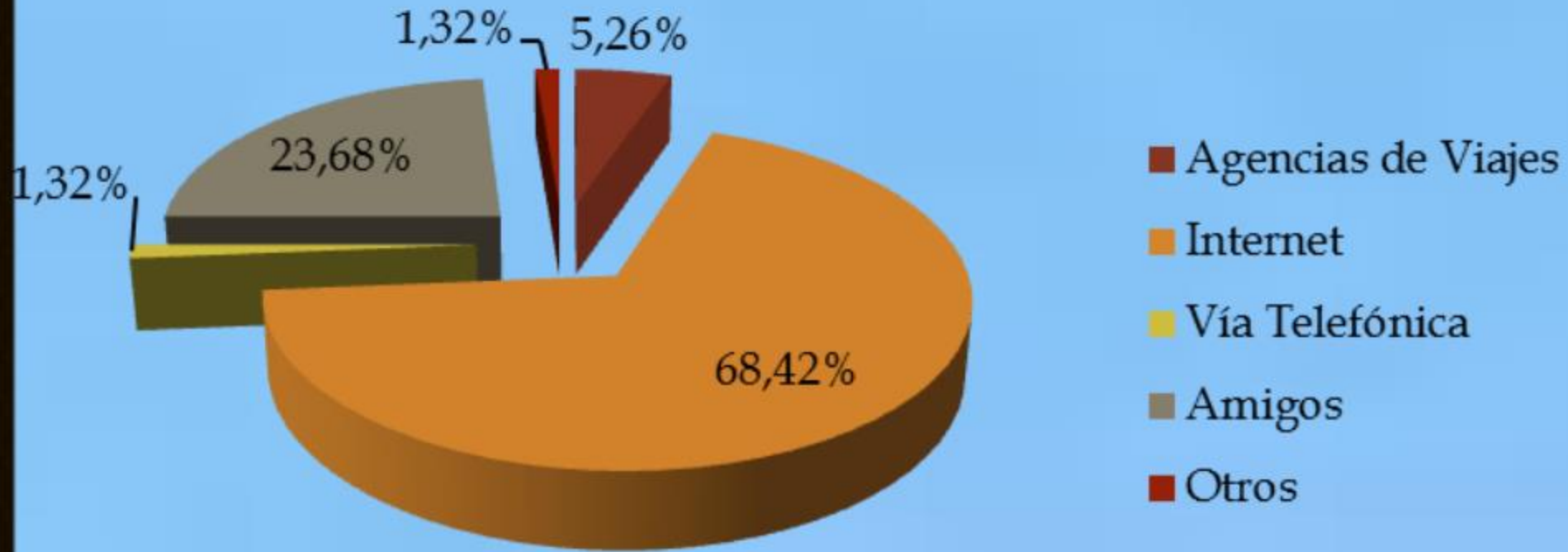
## Preferencia de hospedaje



### Disponibilidad de pago

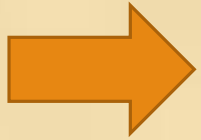


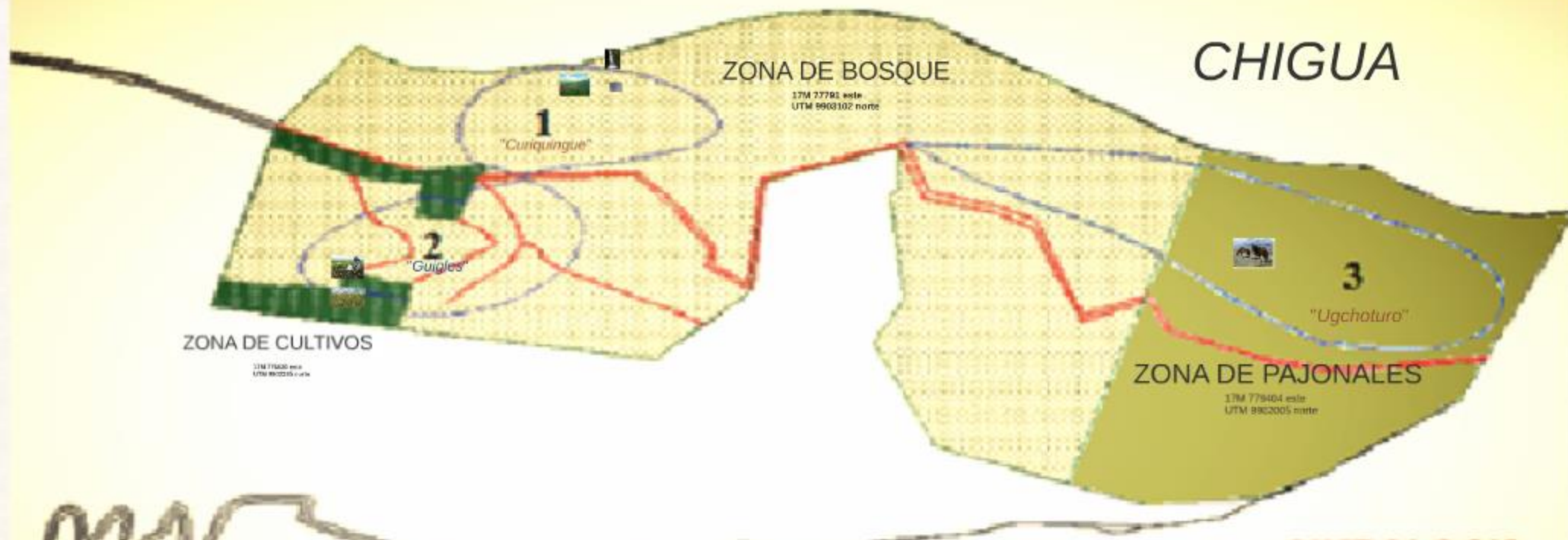
## Medio de información de los destinos turísticos.



# ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

- Estudio de Mercado.
- Estudio Técnico.
- Estudio Financiero.





**Ubicación:** 7 Km Latacunga.  
**Altura promedio:** 3250 m.  
**Hectáreas:** 323 Ha.  
**Clima:** Húmedo frío.  
**Temperatura:** 5°C a 19.8°C



**SIMBOLOGIA**

FOTOGRAFIAS	
	ZONA DE CULTIVOS
	ZONA DE BOSQUE
	PAJONALES
	CAMINO
	SENDERO TURISTICO
	LIMITE DE LA PROPIEDAD

# ZONA DE BOSQUE

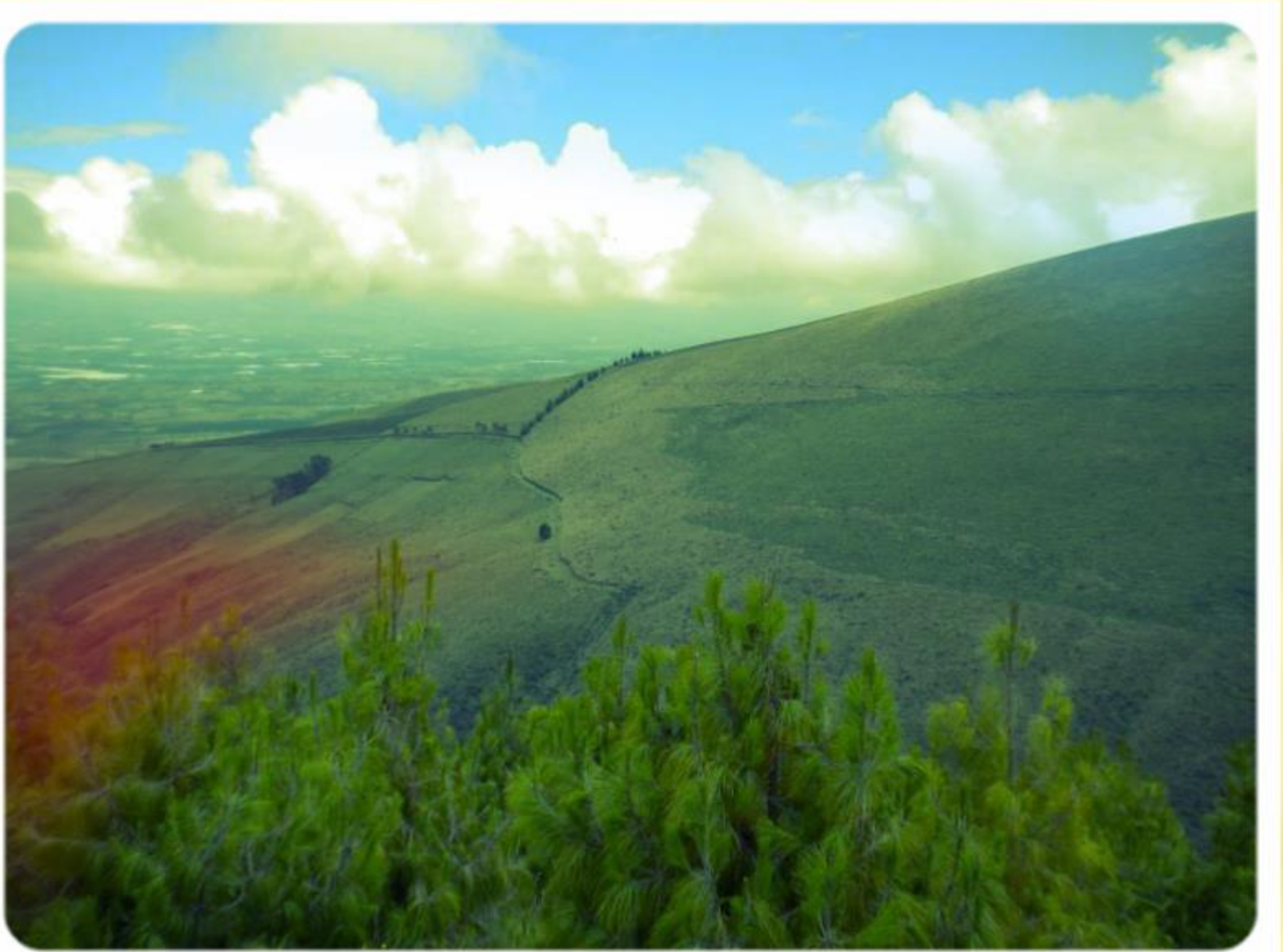
17M 77791 este  
UTM 9903102 norte



**1**

*"Curiquingue"*











*"Guigles"*



# ZONA DE CULTIVOS

17M 776639 este  
UTM 9902395 norte







3

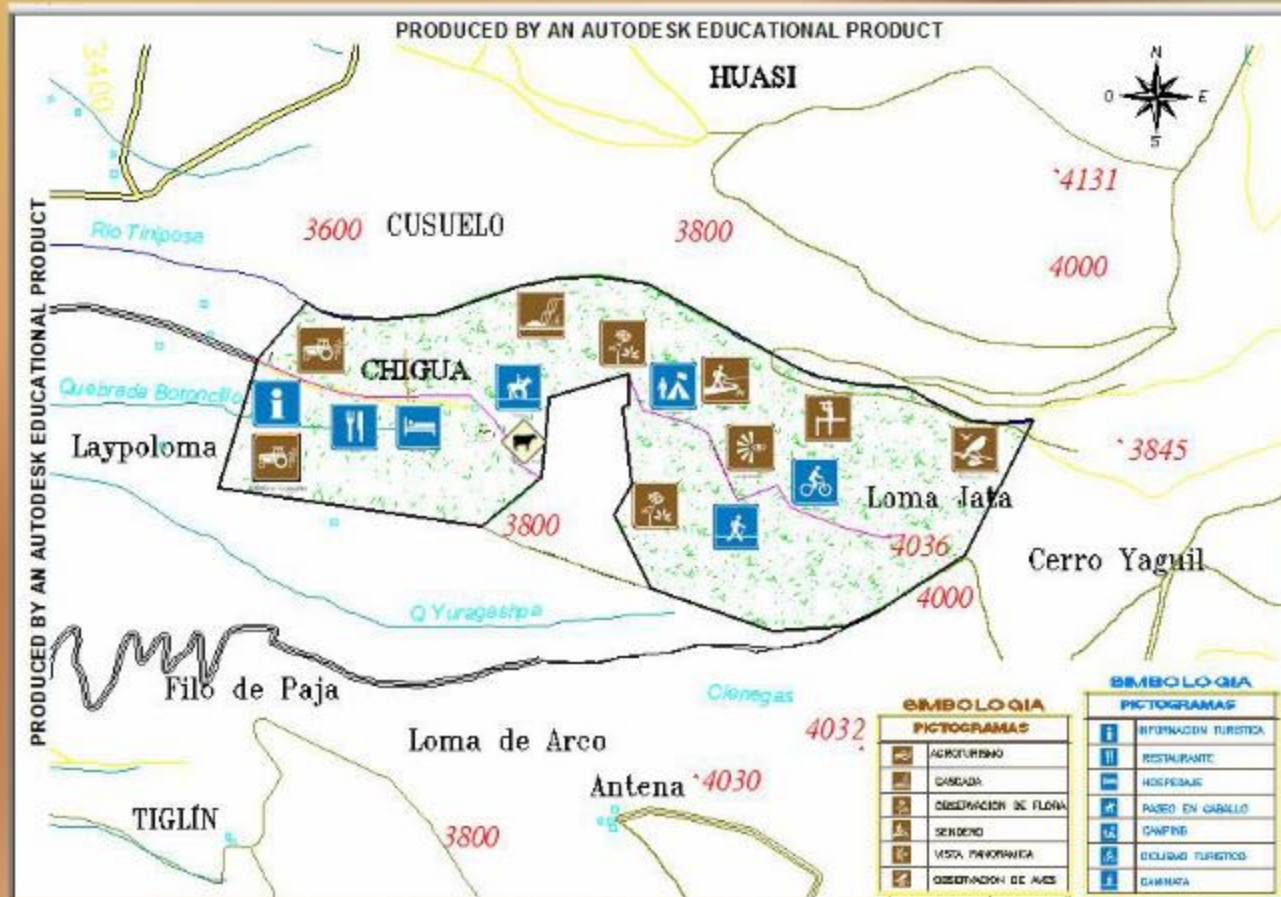
*"Ugchoturo"*

# ZONA DE PAJONALES

17M 779404 este  
UTM 9902005 norte







## SEÑALÉTICA TURÍSTICA.

**Descripción:** *Diseño y construcción de carteles.*

**Unidad:** m<sup>2</sup>.

**Cantidad:** 20

**Valor Unitario:** 84,45

**Valor Total:** 1.689,00

## ADECUACIÓN DE SENDEROS.

**Descripción:** Limpieza y mejora 3 senderos.

**Unidad:** m<sup>2</sup>.

**Cantidad:** 7.000

**Valor Unitario:** 3,40

**Valor Total:** 23.772,68



Siembra / Cosecha



Ordeño



Cabalgata



Comida



Hospedaje



Campamento



Senderismo





Mirador



Punto de encuentro



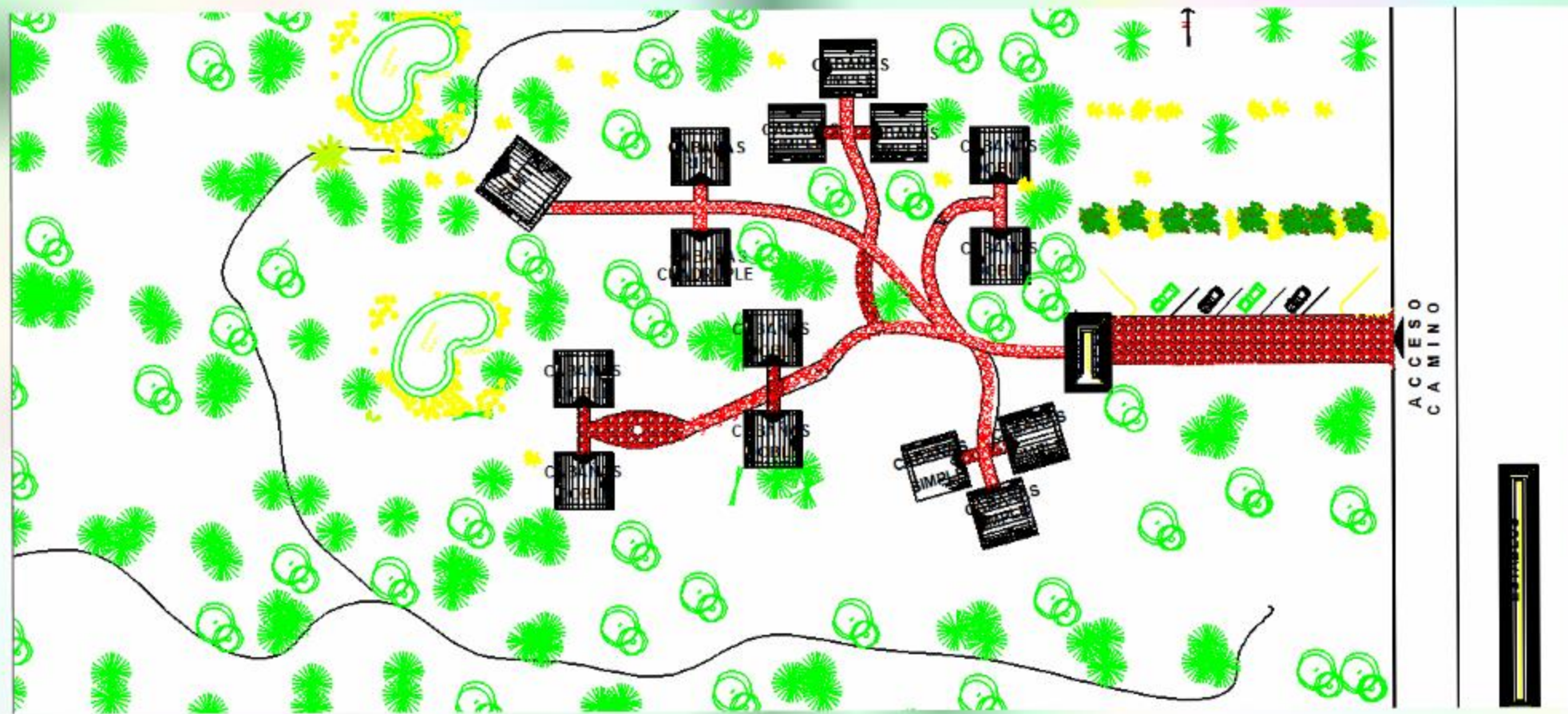
Ciclismo



Avistamiento de aves



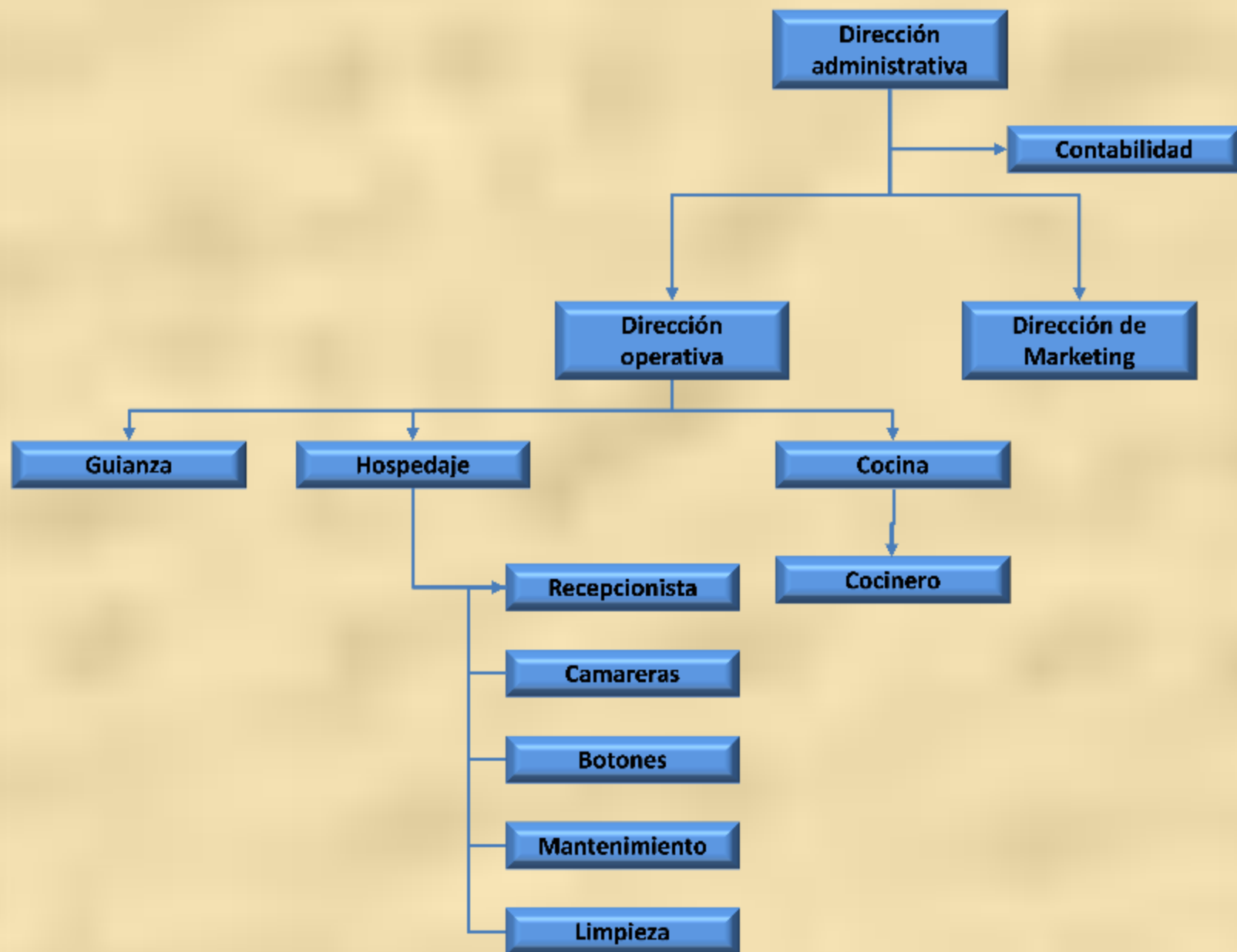
Cascada



Ruta guiada por la casa Hacienda



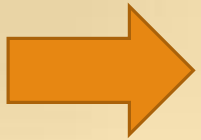
GRACIAS.





# ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

- Estudio de Mercado.
- Estudio Técnico.
- Estudio Financiero.



### **Total inversión**

<b>RUBRO</b>	<b>MONTO</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>Inversión Fija</b>	664.810,14	98,05
<b>Inversión Diferida</b>	6.161,00	0,91
<b>Capital de Operación</b>	7.083,12	1,04
<b>TOTAL</b>	678.054,26	100,00

## Estructura del financiamiento



Origen de los fondos	Monto	Porcentaje
Inversionistas	100.000,00	14,75
Préstamo bancario	578.054,26	85,25
<b>Total</b>	<b>678.054,26</b>	<b>100,00</b>

### Demanda estimada para el primer año de operaciones

	Personas	Cabañas	Pers./Cab.	%
<b>Cab. sencilla</b>	2	6	12	32,43%
<b>Cab. Doble</b>	2	6	12	32,43%
<b>Cab. triple</b>	3	1	3	8,11%
<b>Cab. cuádruple</b>	4	1	4	10,81%
<b>Suite</b>	6	1	6	16,22%
			37	100,00%
			13.320	capacidad instalada por año
			1.110	capacidad instalada al mes

	0	1	2	3	4	5
<b>Ingresos Netos</b>		369.837	388.329	407.745	428.132	449.539
<b>Costos</b>		87.829	91.479	95.312	99.337	103.563
<b>Directos</b>		<b>41.615</b>	<b>43.696</b>	<b>45.881</b>	<b>48.175</b>	<b>50.584</b>
<b>Mano de obra directa</b>		32.876	34.520	36.246	38.058	39.961
<b>Materiales directos</b>		8.739	9.176	9.635	10.117	10.623
<b>Servicios básicos</b>		0	0	0	0	0
<b>Indirectos</b>		<b>46.214</b>	<b>47.783</b>	<b>49.431</b>	<b>51.162</b>	<b>52.979</b>
<b>Mano de obra indirecta</b>		24.905	26.150	27.458	28.831	30.272
<b>Materiales indirectos</b>		6.000	6.300	6.615	6.946	7.293
<b>Mantenimiento</b>		488	513	538	565	594
<b>Depreciación</b>		13.600	13.600	13.600	13.600	13.600
<b>Amortización</b>		1.220	1.220	1.220	1.220	1.220
<b>Utilidad Operativa</b>		282.008	296.849	312.433	328.796	345.976
<b>Gastos</b>		32.437	34.058	35.761	37.549	39.427
<b>Administrativos</b>						
<b>Gastos Financieros (Intereses)</b>		60.146	49.371	37.326	23.859	8.805
<b>Gastos de Venta</b>		8.650	9.083	9.537	10.013	10.514
<b>Utilidad Bruta</b>		180.775	204.337	229.809	257.373	287.230
<b>15% participación trabajadores</b>		27.116	30.651	34.471	38.606	43.085
<b>Utilidad antes de impuesto</b>		153.659	173.687	195.338	218.767	244.146
<b>22% impuesto a la renta</b>		38.415	43.422	48.835	54.692	61.036
<b>Utilidad Neta</b>		115.244	130.265	146.504	164.076	183.109
<b>Depreciación</b>		13.600	13.600	13.600	13.600	13.600
<b>Amortización</b>		1.220	1.220	1.220	1.220	1.220
<b>Inversión</b>						
<b>(-) Fija</b>	664.810					
<b>(-) Diferida</b>	6.161					
<b>(-) Capital de operaci</b>	7.083					
<b>(+) Préstamo</b>	578.054					
<b>(+) Valor de desecho económico</b>						1.149.984
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>	- 678.054	174.551	183.029	191.931	201.277	1.361.076

INGRESOS	PRECIO	TOTAL
1. Cabaña sencilla	25	1,728.00
2. Cabaña doble	50	1,692.00
3. Cabaña triple	65	441.00
4. Cabaña cuádruple	80	576.00
5. Suite	120	846.00
Ingreso cabaña sencilla		43,200.00
Ingreso cabaña doble		84,600.00
Ingreso cabaña triple		28,665.00
Ingreso cabaña cuádruple		46,080.00
Ingreso Suite		101,520.00
Sub-total		304,065.00
<u>Por servicios adicionales</u>		
1. Bar	15	3,150.18
2. Lavandería	5	2,100.12
3. Alquiler de bicicletas	4	2,004.66
Ingreso 1.		47,252.70
Ingreso 2.		10,500.60
Ingreso 3.		8,018.64
Sub-total		65,771.94
<b>TOTAL</b>		<b>369,836.94</b>



<b>Concepto.</b>	<b>Porcentaje.</b>
Tasa activa.	5,51%
Inflación (Abril 2014 – Abril 2015).	4,32%
Riesgo país.	6,49%
<b>TMAR</b>	<b>16,32%</b>

<b>Valor Actual Neto:</b>	<b>101.456,44</b>
<b>Tasa Interna de Retorno:</b>	<b>34,64%</b>
<b>Período de Recuperación :</b>	<b>3,9 años</b>

GRACIAS.



**María Cristina Aguilar Flores.**