

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES

**PLAN DE NEGOCIO PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE
AGROTURÍSTICO HACIENDA EL BIENESTAR EN AL
PARROQUIA DE MINDO, CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS
BANCOS PROVINCIA DE PICHINCHA - ECUADOR**

**DISERTACIÓN DE GRADO PREVIA LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
DE INGENIERÍA COMERCIAL**

ESTEBAN LEONARDO NARVÁEZ PADILLA

DIRECTOR: ING. DIEGO SERRANO

QUITO, 2010

DIRECTOR DE DISERTACIÓN:

Ing. Diego Serrano

INFORMANTES:

Ing. Felicita Maldonado

Ing. Jaime Benalcázar

DEDICATORIA

Dedico este Proyecto de Disertación de Tesis a mis padres que siempre me han apoyado y dado su cariño incondicional, a mi familia por siempre darme sus consejos y estar a mi lado como amigos incondicionales, dándome ánimos día a día para seguir adelante, siendo una guía en mi vida.

Esteban

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a Dios por darnos el don de la vida y poder disfrutar de todas las bondades que nos da la vida, a mis padres por todo el esfuerzo y sacrificio que han realizado día a día, para culminar mis estudios y ser lo que soy hoy en día.

También agradezco a mi Director por su apoyo y ayuda en la realización del presente proyecto de disertación de tesis y a todos quienes aportaron para la finalización de mi carrera.

Esteban

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN, 1

1 ESTUDIO DE MERCADO, 2

- 1.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO, 2
- 1.2 INVESTIGACIÓN DE MERCADO, 2
 - 1.2.1 Problema Principal, 2
 - 1.2.2 Problema de la Investigación de Mercado, 3
 - 1.2.3 Objetivos de Investigación de Mercado, 4
- 1.3 DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO Y SERVICIOS QUE SE OFRECERÁN, 4
 - 1.3.1 Descripción de Productos Agrícolas a Ofrecer, 6
- 1.4 ANÁLISIS DE LA DEMANDA, 8
 - 1.4.1 Demanda Actual del Servicio, 8
 - 1.4.2 Determinación de la Demanda, 11
 - 1.4.3 Determinación Potencial del Servicio, 13
- 1.5 ANÁLISIS DE LA OFERTA, 13
 - 1.5.1 Oferta Actual del Servicio, 13
 - 1.5.2 Oferta Futura del Servicio, 14
- 1.6 TÉCNICA DE MUESTREO, 15
 - 1.6.1 Determinación del Tamaño de la Muestra, 15
 - 1.6.2 Análisis Gráfico y Escrito de la Encuesta, 17
- 1.7 ANÁLISIS DE LAS FUERZA COMPETITIVAS DE PORTER, 29
 - 1.7.1 Competidores Potenciales, 29
 - 1.7.2 Proveedores, 30
 - 1.7.3 Compradores, 30
 - 1.7.4 Productos Sustitutos, 31
- 1.8 MARKETING MIX, 31
 - 1.8.1 Producto, 32
 - 1.8.2 Precio, 32
 - 1.8.3 Plaza, 34
 - 1.8.4 Promoción, 34
- 1.9 ANÁLISIS DE PRECIOS, 34
 - 1.9.1 Descripción del Método Utilizado para el Cálculo del Precio, 34
 - 1.9.2 Determinación de los Precios de los Productos, 35
- 1.10 ANÁLISIS DE LA COMERCIALIZACIÓN, 36
 - 1.10.1 Estrategia Comercial, 36
 - 1.10.2 Política Comercial, 36
 - 1.10.3 Proveedores, 37

2 ESTUDIO ORGANIZACIONAL Y JURÍDICO, 38

- 2.1 MISIÓN, 38
- 2.2 VISIÓN, 38

2.3	OBJETIVOS Y METAS, 38
2.4	VALORES CORPORATIVOS, 39
2.5	ANÁLISIS INTERNO Y EXTERNO, 40
2.5.1	Ventaja Competitiva, 40
2.5.2	Cadena de Valor (Diseño del Gráfico de Cuadro de Valores), 41
2.5.3	Matriz FODA, 43
2.6	ESTRATEGIAS, 44
2.7	POLÍTICAS, 45
2.8	LOGOTIPO Y NOMBRE DE LA EMPRESA, 46
2.9	LA ORGANIZACIÓN, 46
2.9.1	Estructura Organizacional – Organigrama, 46
2.9.2	Administración de los Recursos Humanos, 47
2.9.3	Sueldo del Personal, 51
2.10	CONSTITUCIÓN LEGAL DEL NEGOCIO, 52
2.11	PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO, 53
2.12	PERMISOS Y NORMAS AMBIENTALES, 55
2.12.1	Permisos del Ministerio de Turismo y Salud, 55
2.12.2	Permisos de la Dirección Municipal de Medio Ambiente, 56
3	ESTUDIO TÉCNICO, 59
3.1	OBJETIVO DEL ESTUDIO TÉCNICO, 59
3.2	LOCALIZACIÓN, 59
3.2.1	Macro-Localización, 59
3.2.2	Micro-Localización, 60
3.2.3	Localización del Proyecto, 61
3.3	INGENIERÍA DEL PROYECTO, 64
3.3.1	Tamaño de la Hacienda, 64
3.3.2	Distribución de las Áreas de la Hacienda, 64
3.3.3	Instalaciones y Equipos, 76
3.3.4	Infraestructura Necesaria, 79
3.3.5	Diagrama de Procesos, 80
4	ESTUDIO FINANCIERO, 82
4.1	INVERSIÓN INICIAL, 82
4.1.1	Activos Fijos, 82
4.1.2	Activos Diferidos, 84
4.1.3	Capital de Trabajo, 85
4.2	PRESUPUESTOS DE INGRESOS, 88
4.2.1	Cantidad, Precio y Valor, 88
4.3	PRESUPUESTOS DE GASTOS Y COSTOS, 89
4.4	BALANCE GENERAL DEL PROYECTO, 92
4.5	ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, 94
4.6	INDICADORES FINANCIEROS, 95
4.6.1	Razón de Liquidez, 96
4.6.2	Razón de Endeudamiento, 98
4.6.3	Razón de Rentabilidad, 100
4.6.4	Razón de Actividad, 102
4.6.5	Análisis Vertical, 104
4.6.6	Análisis Horizontal, 107

4.7	FLUJO DE CAJA PROYECTADO, 110
4.8	ESTUDIO FINANCIERO, 112
4.8.1	VAN, 112
4.8.2	TIR, 112
4.8.3	Tasa de Descuento, 114
4.9	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD, 116
4.9.1	Variable de Precio, 117
4.9.2	Variable de Volumen, 120
4.9.3	Variable de Precio no Factible, 123
5	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, 126
5.1	CONCLUSIONES, 126
5.2	RECOMENDACIONES, 128
	BIBLIOGRAFÍA, 131

RESUMEN EJECUTIVO

El Parque Temático Agro-turístico Hacienda el Bienestar se encontrará en la provincia de Pichincha en la parroquia San Miguel de los Bancos a 2 horas y 30 minutos de la ciudad de Quito, lugar que se caracterizará por un ambiente acogedor, con un servicio turístico ecológico, y actividades de deportes catalogados como extremos que aprovecha los recursos naturales de la zona para satisfacer las necesidades de los turistas que la visiten.

El objetivo de la implementación de un Parque Temático Agro-turístico en la Hacienda el Bienestar es identificar las condiciones generales y específicas que debe cumplir este nuevo establecimiento en el Cantón Mindo, de manera que los turistas que buscan la mejor combinación entre las diversas que ofrece la zona y experiencias nuevas como las que ofrece el proyecto, maximizando la seguridad y rentabilidad de sus inversionistas.

Con los servicios que ofertará el Parque Agro-turístico se buscará la satisfacción de sus clientes mediante la entrega de un servicio nuevo y novedoso como es el agro-turismo ecológico, conociendo y disfrutando de actividades agro-turísticas y entretenimiento con los distintos animales y áreas en las que puedan interactuar con la naturaleza.

La investigación que se realizó en la presente disertación incluye, estudio de la oferta y la demanda, FODA, tabulación de los resultados de la encuesta con el fin de determinar el tamaño del mercado objetivo y sus características, tendencias y preferencias. Esto se

establece como el punto de partida para la aplicación de estrategias que permitan la viabilidad del proyecto turístico.

Además, se incluye una investigación completa, detallando todas las obligaciones legales y tributarias que debe cumplir una Parque Temático Agro-turístico para su funcionamiento, siendo nuevo y único en el país.

Por último, el análisis financiero, que es el cuarto capítulo. Pretende demostrar la viabilidad financiera y la rentabilidad general del proyecto. A través, de los flujos de caja podemos determinar la capacidad del proyecto para generar efectivo; se incluye también la tasa interna de retorno del capital invertido, y el valor actual neto de la inversión, considerando el costo de oportunidad del capital. Esto a partir de un análisis de sensibilidad, el cual consiste en plantear diferentes escenarios, que se pueden presentar. Además se analiza, el período de recuperación de la inversión, bajo el mismo esquema de sensibilidad. Finalmente se revisan algunos indicadores para poder medir la rentabilidad, eficiencia y grado de apalancamiento del negocio.

Finalmente se presenta las conclusiones y recomendaciones del presente trabajo.

INTRODUCCIÓN

La actividad turística en el Ecuador, es de mucha importancia en el país siendo una de las principales fuente de ingreso, ya que influye en diversos factores de la economía, la cual no ha sido explotada en su totalidad de una manera natural, todos los recursos que se encuentran en las distintas zonas se complementan entre sí. Ecuador es uno de los países con mucho potencial turístico, notándose actualmente una preferencia por el turismo ecológico en lugar del turismo tradicional.

El objetivo principal del presente estudio es realizar un proyecto, para construir un establecimiento turístico, distinto a los existentes en el país y conocer la importancia de la agricultura, que se ubicará en la parroquia San Miguel de los Bancos del Cantón Mindo en la Provincia de Pichincha con grandes perspectivas de crecimiento, a lo largo de la presente disertación se evaluará la factibilidad financiera del proyecto y se incluirá un estudio de mercado, con la planificación estratégica del negocio a implementarse.

La Hacienda el Bienestar brindando un aporte a la educación dando a conocer la importancia de las actividades cotidianas de una granja integral y creando una conciencia en los turistas de que las fuentes de ingresos para un país también son generadas en el campo y que la producción agrícola y ganadera teniendo en claro que este sector debe brindar a las futuras generaciones una estabilidad, sustento para el desarrollo y seguir creciendo de una forma digna y amigable con el medio ambiente.

1 ESTUDIO DE MERCADO

1.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE MERCADO

En las sociedades modernas el turismo se ha transformado en un fenómeno de notable importancia para la economía aún en épocas de crisis esta actividad mantiene una dinámica relevante en comparación con otros sectores, ayudando a la distribución de la riqueza y da a conocer los valores del país sin deteriorar los recursos naturales, su potencial es muy grande y está siendo aprovechado gradualmente.

En base a esto se quiere implementar una nueva idea de hacer turismo en el país en la “Hacienda Agro turística el Bienestar”, la cual quiere implementar en el país el turismo domestico haciendo partícipes a los turistas de la vida cotidiana del campo, disfrutar de su entorno y que sepan la parte fundamental que forma la agricultura en el desarrollo de un país.

1.2 INVESTIGACIÓN DE MERCADO

1.2.1 Problema Principal

Determinar las características y el grado de aceptación que debe tener la
“HACIENDA AGRO TURÍSTICA EL BIENESTAR”

1.2.2 Problema de la Investigación de Mercado

En los análisis recientes del mundo rural y en la elaboración de propuestas orientadas a promover su desarrollo, se destacan elementos como la multifuncionalidad de la agricultura, los empleos y los ingresos no agrícolas y el territorio como eje de aproximación al análisis y a la acción. Todos estos conceptos, algunos nuevos otros remozados, permiten enmarcar la presentación de esta temática, que pretende aportar reflexiones, puntos de referencia y orientaciones enfocadas a la presentación del agroturismo como alternativa para encontrar nuevos papeles a la agroindustria rural y a los agro negocios rurales, vinculados principalmente, con la producción y procesamiento de alimentos.

Por lo que se ha formulado las siguientes preguntas para la investigación de mercado.

- ¿Qué tipo de servicio se debe ofrecer?
- ¿Qué tipo de mercadeo se va a comercializar?
- ¿Qué tipo de animales se va a poner al principio del parque?
- ¿Qué ubicación sería la adecuada para los animales?
- ¿Qué precio se debería de cobrar para la entrada al parque?
- ¿Qué tipo de comunicación se va a utilizar para la Hacienda?
- ¿Qué características tiene el cliente potencial?

1.2.3 Objetivos de Investigación de Mercado

- Determinar el segmento de mercado meta al que va dirigido el proyecto
- Establecer las características del mercado
- Establecer el marketing para la comercialización
- Analizar y proyectar la demanda
- Identificar la demanda insatisfecha
- Analizar y proyectar la oferta
- Fijar los precios más adecuados para la entrada a la Hacienda
- Establecer las técnicas de publicidad a utilizarse
- Determinar las características del cliente potencial

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO Y SERVICIOS QUE SE OFRECERÁN

El Ecuador ofrece grandes oportunidades para el desarrollo de la actividad turística; dando una gran variedad de cultura, ecosistema y contrastes de selva, nieve, playas y el paraíso insular de las Galápagos, características que han impulsado los flujos de turismo internacional y nacional.

Los distintos escenarios naturales y la biodiversidad que caracteriza al Ecuador y representan una motivación para el ecoturismo en el país. Por lo que se quiere establecer una nueva forma de turismo formal en el Ecuador como es el agro turismo como un parque temático en el que permitan a los turistas disfrutar de la flora y fauna de la zona de una manera más natural y experimentar la vida en el campo haciendo un turismo de cultura ayudando al desarrollo socioeconómico.

La falta de visión de la gente en general y la falta de apoyo económico de los gobiernos de turno han obstaculizado la creación de centros de recreación para la familia enfocados a las actividades de la agricultura y zoología domestica y a la educación para niños, jóvenes y adultos, ya que estas actividades han sido olvidadas por las antiguas generaciones y desconocidas para las actuales.

Además la falta de una red vial adecuada dificulta el ingreso de los turistas para que puedan acceder a las instalaciones de esta naturaleza en general y en particular a los proyectos a implementar. También, la falta de personal capacitado para el proyecto a desarrollarse es uno de los problemas más importantes que se tiene, ya que para poder desempeñarse en el mismo el personal debe tener un conocimiento basto sobre el manejo de animales y plantas, debe explicar al turista el funcionamiento y los procesos a seguir para cada una de las actividades a realizarse en El Parque Agro-turístico.

Por lo que se quiere crear un lugar en donde los turistas tanto nacionales como extranjeros, puedan disfrutar de un turismo distinto al acostumbrado como es el agro turismo que ofrece conocer al país desde un punto de vista distinto, explotando la belleza de la flora y fauna, así como también se da a conocer la cultura del Ecuador, devolviendo esa conexión con la naturaleza que se está perdiendo.

Ecuador cuenta con alrededor de 1.640 especies de pájaros, concentrándose cerca de 500 sólo en el bosque protector Mindo-Nambillo, al noroccidente de Quito. Las especies de mariposas bordean las 4.500, los reptiles 345, los anfibios 358 y los mamíferos 258, entre otras. No en vano el Ecuador está considerado como uno de los 17 países donde está concentrada la mayor biodiversidad del Planeta.¹

¹ ECUADOR. VIVE ECUADOR. [<http://www.vivecuador.com/html2/esp/naturaleza.htm>].

1.3.1 Descripción de Productos Agrícolas a Ofrecer

Contribuyendo a las necesidades de la naturaleza y disfrutar la vida desde lo elemental, nace en el año 2000 el concepto PANACA, el primer Parque Temático agropecuario del mundo. En donde el hombre ha hecho una colección de zoología doméstica, y se ha puesto a manos del ser humano, animales útiles al hombre, que le proveen su seguridad agroalimentaria, que le sirven y que permiten su vida, en un nuevo concepto que permite al resto de personas disfrutar y a su vez tener conocimiento sobre la importancia que la agricultura representa en el diario vivir.

El proyecto de una nueva forma de hacer turismo como lo es el agroturismo se perfila como un tipo de actividad turística que ofrece la posibilidad de conocer aspectos de la cultura local y de aprender sobre prácticas tradicionales de cultivos, cosechas y procesamiento de productos agropecuarios, forestales y pesqueros, además de la artesanía. Existen en América Latina “paquetes turísticos” que ofrecen al visitante la posibilidad de permanecer, por uno o varios días, en fincas donde no solo descansa y disfruta del paisaje rural, sino que se involucra con la forma de vida del productor y de su familia.

El agroturismo es una opción que ayuda a la diversificación de las actividades agrícolas y agroindustriales, con lo cual se benefician no solo los propietarios, sino también a otros pobladores rurales dando por este medio nuevas fuentes de empleo e ingresos y argumentos adicionales para permanecer en los espacios rurales en los que han nacido y se han criado.

Condiciones necesarias

Para que el agroturismo pueda desarrollarse, deben cumplirse varias condiciones. Entre ellas se cuentan:

- Un paisaje mayormente natural o un paisaje cultural de pequeños espacios, ricamente estructurado. Grandes superficies de monocultivos ofrecen pocos atractivos.
- Además de la belleza del paisaje deben existir otras atracciones: culturales, históricas o de historia natural.
- Buenas conexiones de acceso, ya que incluso regiones atractivas casi no pueden aprovecharse turísticamente si no están conectadas con centros fáciles de alcanzar.
- Debe existir una cierta infraestructura, p. ej. posibilidades de transporte, alojamiento, restaurantes, etc.
- Estabilidad política, ya que de lo contrario no es posible comercializar incluso importantes atracciones turísticas.
- Aceptación entre la población, la población debe estar de acuerdo con los fines turísticos.²

² GTZ. [www2.gtz.de/dokumente/bib/04-5108a3.pdf].

1.4 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

1.4.1 Demanda Actual del Servicio

Aspectos Demográficos

Es un tipo de segmentación que se utiliza con frecuencia, entre las características demográficas más conocidas están: la edad, el género, el ingreso, la clase social, ocupación, tamaño de familia, raza, religión, nacionalidad, etc.

El proyecto está dirigido a mujeres y hombres de toda edad, sin importar la nacionalidad o la religión a la que pertenezcan, por lo que no es relevante analizar estas variables para segmentar el mercado de una mejor manera.

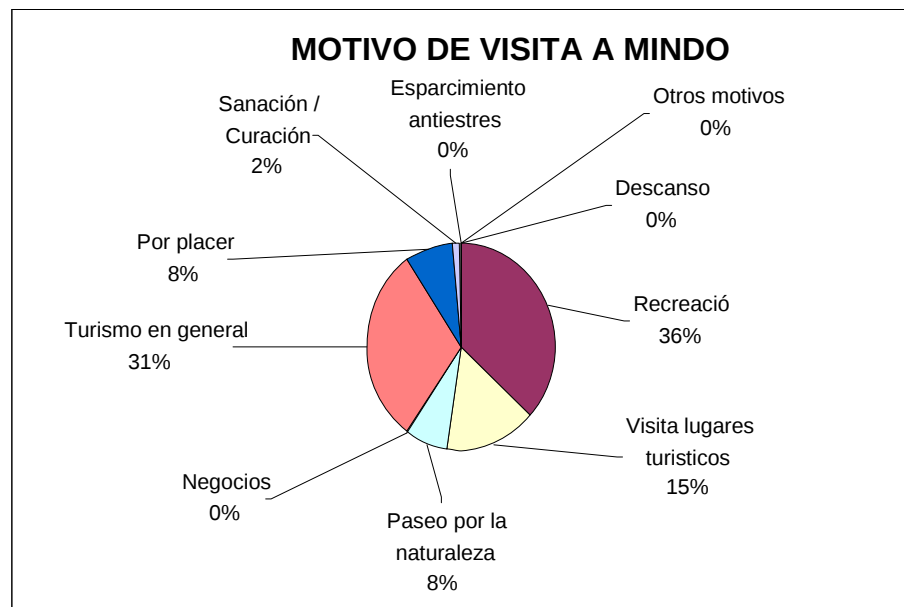
Para la segmentación demográfica, hay que tomar en cuenta la aceptación que tengan los turistas sobre el parque temático, para poder acceder al servicio de recreación y entretenimiento que se ofrecerá en la Hacienda Agro turística el Bienestar.

De acuerdo a lo expresado en el párrafo anterior, se destaca que en el caso de los turistas extranjeros que vienen al país, les interesa entretenimiento, recreación, y demás beneficios que ofrecerá el turismo en las distintas zonas del país, por lo que la “Hacienda Agro Turística el Bienestar”, le ofrece a las personas una nueva modalidad de turismo en el país, enseñando la cultura, flora y fauna de la región.

Características preferentes del consumidor

Los principales motivos de visita a Mindo corresponden a Turismo en general, preferentemente para el extranjero, recreación, en el caso de nacionales, por conocer los lugares de atractivo de la naturaleza, y por sanación, preferentemente del estrés, estos son algunos de los motivos por los que los turistas visitarían esta zona, tomando en cuenta que los visitantes por lo general viajan en pareja en un 15% y en un 85% en grupos en promedio de 5 personas.

GRÁFICO N° 1



Fuente: Investigación realizada en Junta Parroquial

Elaborado por: Hostería Mindorío

Estos grupos pueden ser entre compañeros de un tour contratado o grupos de amigos ya conocidos entre si y grupos de familias en paseos familiares al cual se debe de acoger y ser uno de los principales para brindar el tipo de servicio que ofrecerá la Hacienda Agro turística el Bienestar, ya que es un proyecto para rescatar las actividades agrícolas ya olvidadas y que mejor con el núcleo de la sociedad que son las familias.

Mindo es una hermoso valle que se encuentra a 1200 metros sobre el nivel del mar, al Noroccidente de la provincia de Pichincha. Localizado en el kilómetro 70 de la carretera Calacalí-La Independencia, Mindo está a 2 horas de Quito. Si hablamos de turismo ecológico y aventurero, Mindo es el destino de moda en el Ecuador. Existen un sinnúmero de actividades que se pueden realizar, pues la mayoría de los aproximadamente 2500 habitantes de Mindo se dedican al turismo.³

Cálculo de la demanda para el proyecto

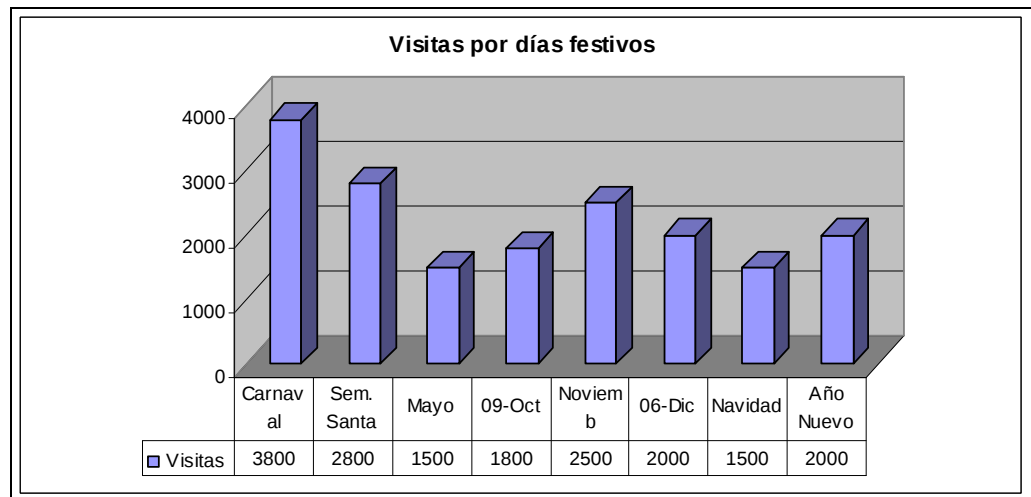
La determinación de la demanda como se estableció anteriormente está dirigida a todo el público en general entre las edades de 6 a 60 años, que deseen hacer un nuevo tipo de turismo como lo es el Agro turismo tanto nacionales como extranjero, grupos de amigos y familias, para conocer más sobre la biodiversidad de la flora y fauna del país y como el hombre aprovecha estos recursos a su beneficio.

El cálculo de la demanda puede ser variado dependiendo en parte por la época, si es feriado o vacaciones y fines de semana, son factores que no hay que descartar en el turismo, ya que es cuando más afluencia de turistas nacionales hay, y por otro lado los turistas extranjeros que son quienes van en cualquier temporada de preferencia entre semana

Frecuencia y volumen de visitas

El siguiente gráfico muestra el volumen de afluencia turística en días festivos:

³ ECUADOR. INTERACTIVE. [<http://www.interactive.net.ec/travesia/mindo>].

GRÁFICO N° 2

Fuente: Investigación realizada en Junta Parroquial

Elaborado por: Hostería Mindorio

Las cifras más significativas son los feriados de carnaval, visitantes en el año anterior, la semana santa, el dos y tres de noviembre, y los días de festividad de navidad y año nuevo, los visitantes nacionales prefieren movilizarse los días festivos donde pueden acumular fechas disponibles de continuo, en un promedio de 3 días libres.

1.4.2 Determinación de la Demanda

“El análisis de la demanda constituye uno de los aspectos centrales del estudio de proyectos por la incidencia de ella en los resultados del negocio que se implementará con la aceptación del Proyecto.”⁴

Las personas siempre buscan un lugar diferente en el que puedan sentirse satisfechos tanto con el producto como con el servicio, si se habla de lugares de

⁴ Nassir SAPAG CH. y Reinaldo SAPAG CH. (2000). *Preparación y Evaluación de Proyectos*. Chile: Editorial McGraw Hill.

entretenimiento, que sería el caso al crear un parque temático agro turístico que es algo nuevo en el país.

La determinación de la demanda se la puede dar en base a datos históricos de años anteriores y estadísticos que fueron tomados de la Junta Parroquial del sector, además de ser utilizados datos de un estudio de pre factibilidad realizadas por la Hostería MindoRio en Febrero del 2009, por lo que hay el siguiente cuadro:

CUADRO N° 1

DEMANDA HISTÓRICA MINDO	
AÑO	NUMERO
2005	28700
2006	32500
2007	34700
2008	35120
2009	36000

Fuente: Junta Parroquial de Mindo

Elaborado por: Esteban Narváez

En base a este cuadro que ofrece la Junta Parroquial hay un antecedente para poder realizar la investigación para poder desarrollar el proyecto, y poder dar al cliente una alternativa de diversión con el contacto de la naturaleza y experimentar las antiguas tradiciones del ser humano como es la zoología domestica y la agricultura, que desea brindar la Hacienda Agro Turística el Bienestar convirtiéndose en un lugar único y novedoso, nunca antes visto en el país generando algo realmente nuevo.

1.4.3 Determinación Potencial del Servicio

La Hacienda Agro Turística El Bienestar seguramente tendrá acogida una vez establecido pero a futuro será necesario desarrollar estrategias que puedan seguir manteniendo y mejorando el parque temático, para que su participación se pueda mantener y posicionarlo más en el mercado y en la mente de los turistas a lo largo tiempo, que se pueda formar en un atractivo turístico que agrade a todos por su dinamismo y encuentro con la naturaleza, logrando también de esta manera no solo una demanda a tiempo presente sino permanente.

1.5 ANÁLISIS DE LA OFERTA

1.5.1 Oferta Actual del Servicio

La actividad económica de Mindo, hoy en la actualidad el 80% de la población se dedica al aprovechamiento de los recursos naturales, tales como ríos, cascadas, flora y fauna, a través de actividades turísticas. El 20% restante se dedica a la ganadería y agricultura. Los productos de la zona son: yuca, plátano, verde, guaba, guayaba, pitahaya, arazá.⁵

Existen muchos lugares turísticos en el país, que ofrecen una gran variedad de atractivos y diferentes tipos de recreaciones, siendo estas de mucha preferencia tanto para los turistas nacionales como extranjeros en distintas zonas del país, ya que cada una tiene su atractivo que la caracteriza, que ayuda a ofrecer un determinado tipo de servicio.

⁵ ECUADOR. JOYAS DE QUITO.. [http://joyasdequito.com/index.php?option=com_content&task].

Se realizó un estudio de campo hecho en base a datos estadísticos obtenidos por los establecimientos turísticos de la zona que ayuda a obtener una demanda histórica de los establecimientos turísticos de la zona, el siguiente cuadro de la oferta proporcionado por la Junta Parroquial del sector:

CUADRO N° 2

OFERTA HISTÓRICA	
AÑO	PLAZAS
2005	22230
2006	25760
2007	27800
2008	28640
2009	30720

Fuente: Encuesta Junta Parroquial

Elaborado por: Esteban Narváez

Esto permite determinar la pauta para conocer el mercado que puede abarcar el proyecto que ofrezca el tipo de servicio que la Hacienda Agro Turística el Bienestar, ofrece tanto para el turista como para la comunidad de la zona, es decir que el parque temático está diseñado para ayudar al desarrollo de la zona y sus alrededores, al mismo tiempo ayuda a que el turista se pueda reencontrar con la naturaleza de una manera innovadora y creativa.

1.5.2 Oferta Futura del Servicio

La actividad turística a la que se refiere este proyecto es un tipo de servicio nuevo y novedoso, que aparte de tener otras funciones como es ayudar al progreso del lugar en específico, que sería el cantón de Mindo de la parroquia de San Miguel de los Bancos que es una zona netamente turística y se ha

estado perdiendo la actividad agrícola e implementándose más el turismo nacional.

El proyecto se basa en trabajar con la mayoría de las áreas turísticas de Mindo y para poder realizar una estrategia de diferenciación que permita caracterizarse por un turismo nuevo y específico entablando relaciones tanto con los pobladores y locales turísticos, no solo para promocionar el proyecto sino para ayudar al desarrollo de los mismos.

Un problema potencial seria que estos locales o negocios comiencen a establecer nuevas estrategias que a la postre signifiquen una amenaza para el funcionamiento de la Hacienda Agro Turística El Bienestar. Por esta razón se debería ofrecer un mejor servicio al cliente e innovar las actividades del parque temático, mejor tecnología, promociones, distribución y ubicación geográfica.

1.6 TÉCNICA DE MUESTREO

1.6.1 Determinación del Tamaño de la Muestra

La siguiente encuesta tiene el propósito de conocer el grado de aceptación del Parque temático Agro turístico, saber su opinión y obtener alguna idea que pueda reforzar a la creación del proyecto propuesto, para obtener nuevas ideas y poder llegar de una mejor manera al turista con un servicio acorde al proyecto, se partió de un estudio de campo realizado por la hostería Mindorio y en base a encuestas de la Junta Parroquial del sector la cual se tiene el dato un Universo de 36000 visitantes al año.

Por otra parte para el tamaño de la muestra se tomo el 55% que corresponde a los turistas que visitan Mindo son de Pichincha – Quito, siendo este el segmento de mercado objetivo, que da un valor a tomar de 19800, es por eso que las encuestas se realizan en la ciudad de Quito, de turistas que realizan entre familias es por eso que se ha asistido a instituciones públicas y privadas y personas independientes que sean cabeza de familia o miembro principal de la misma como puede ser padre o madre para obtener una información precisa ya que ellos son las personas reúnen el perfil ideal que conforma el segmento de mercado meta.

Para poder realizar las encuestas que ayudarán a conseguir la información necesaria, se tendrá que determinar el tamaño de la muestra que será el número de encuestas que se realizarán. Para determinar la muestra se utiliza la siguiente fórmula:

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

n= tamaño de la muestra

N= población target

δ = desviación estándar = 0.25

La desviación estándar es simplemente el promedio o variación esperada con respecto de la media aritmética.⁶

⁶ WIKIPEDIA. [http://es.wikipedia.org/wiki/Desviaci%C3%B3n_est%C3%A1ndar#Interpretaci.C3.B3n_y_aplicaci.C3.B3n].

$$= p * q$$

p = probabilidad de éxito = 0,50

q = probabilidad de fracaso = 0,50

z = nivel de confiabilidad 95% (valor estándar 1.96)

E = Límite de aceptación error muestral = 5%

$$n = \frac{19800 * 0,25^2 * 3,84^2}{[(19800-1) * 0,05^2] + (0,25^2 * 3,84^2)}$$

$$n = 377$$

1.6.2 Análisis Gráfico y Escrito de la Encuesta

1. ¿Datos Generales?

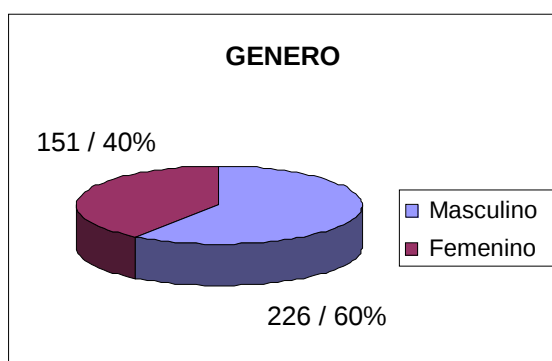
Género.-

CUADRO N° 3

GENERO	Encuestados	%
Masculino	226	60%
Femenino	151	40%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 3

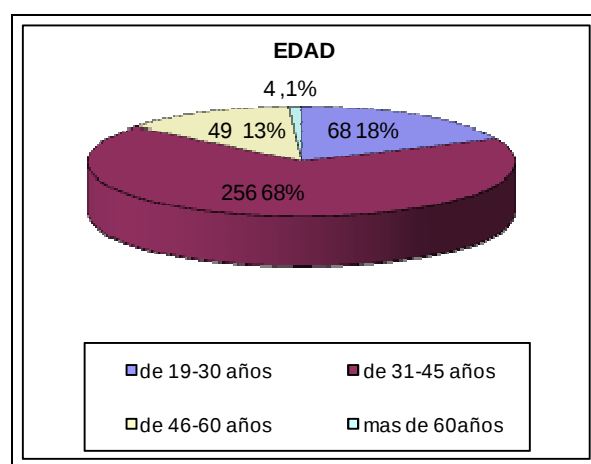
Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

Esta pregunta permite conocer el género de los encuestados para tener una idea en cuál de los géneros puede ser mas aceptado el proyecto y podrían ser futuros clientes. El 60% son hombres y un 40% son mujeres, ubicando una mayoría en lo que es los hombres teniendo un panorama más amplio.

EDAD.-**CUADRO N° 4**

EDAD	Encuestados	&
19 -30	68	18%
31 – 45	256	68%
46 – 60	49	13%
Más de 60	4	1%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 4

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

Esta pregunta permite determinar un rango de edades en el cual se detalla con más precisión el margen de edades de los encuestados y posibles clientes.

Un 68% están entre los 31-45, un 18% están entre los años 19-30 años, un 13% entre los 46-60 años y el 1% más de 60 años, por lo que esta encuesta no da un resultado de que el rango de edades entre los 19 y 45 años que son los mas representativos en la encuesta realizada.

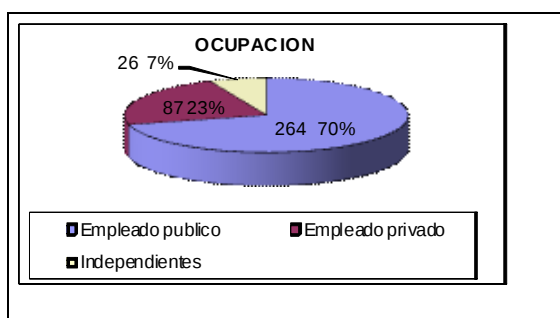
Ocupación.-

CUADRO N° 5

OCUPACIÓN	Encuestados	%
E. Publico	264	70%
E. Privado	87	23%
Independiente	26	7%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 5

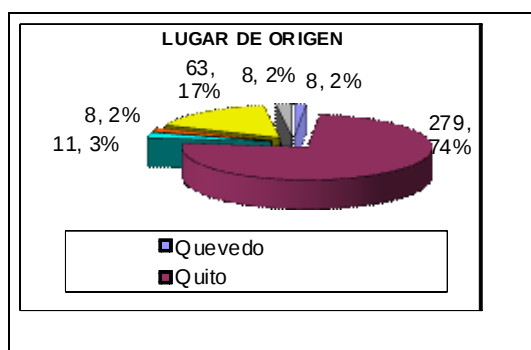
Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

Esta pregunta tiene el fin de conocer la ocupación de los encuestados el 70% son empleados públicos, el 23% son empleados privados, el 7% son personas con trabajos independiente, esto permite tener un mayor en el mercado meta para los servicios a ofrecerse en el parque.

Lugar de Origen.-**CUADRO N° 6**

ORIGEN	Encuestados	%
Quito	279	74%
Valle Chillos	63	17%
Quevedo	8	2%
Sucumbíos	11	3%
Napo	8	2%
Portoviejo	8	2%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 6

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

Esta pregunta muestra datos mayoritarios con 74% oriundos de Quito y el 17% son del valle de los Chillos y el 9% restante son oriundos de provincias, pero que viven en Quito.

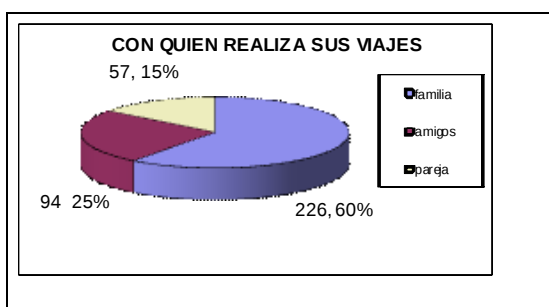
2. ¿Con quien realiza sus viajes?

Esta pregunta fue realizada con el fin de conocer con quienes prefieren viajar los encuestados.

CUADRO N° 7

Compañía	Encuestados	%
Familia	226	60%
Amigos	94	25%
Pareja	57	15%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 7

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

Los resultados muestran que el 60% prefiere viajar en familia, el 25% con amigos y el 15% prefieren viajar en pareja, por lo que se determina a la familia como primer objetivo para el parque temático.

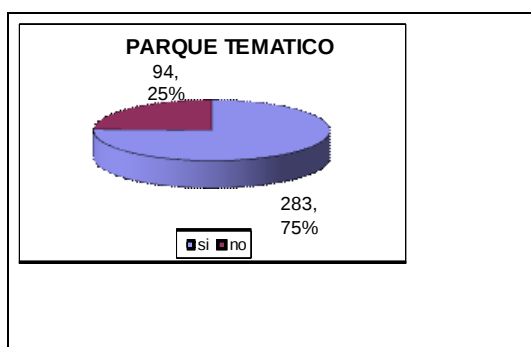
3. ¿Conoce lo que es un Parque Temático?

Esta pregunta se realizó para conocer si los encuestados tienen alguna idea de lo que se quiere decir un parque temático a lo que se refiere este proyecto.

CUADRO N° 8

Conocimiento	Encuestados	%
SI	283	75%
NO	94	25%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 8

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

Esta pregunta muestra que el 75% de los encuestados conocen lo que es un parque temático y el 25% desconoce, esto da una pauta de que la gran mayoría de los encuestados sabe lo que es un parque temático o lo relaciona con algo similar al proyecto.

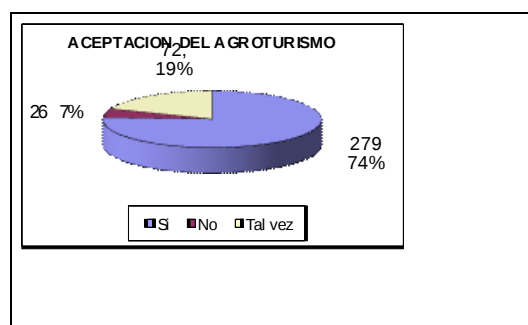
4. ¿Le gustaría realizar actividades de agroturismo como actividad recreativa?

Esta pregunta fue realizada para conocer el grado de aceptación de los encuestados y su disponibilidad para las actividades que posee el proyecto.

CUADRO N° 9

Agrado	Encuestados	%
SI	279	74%
NO	26	7%
TAL VEZ	72	19%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 9

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

Esta pregunta muestra que el 74% le agrada las actividades agroturísticas, el 19% está indeciso y tal vez lo haga y el 7% se muestra negativo ante la propuesta lo que demuestra que el parque puede tener una gran acogida.

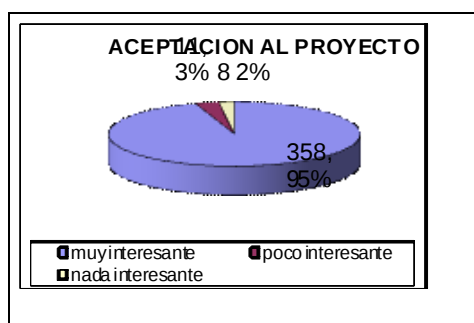
5. ¿Qué opinión le merece la creación del primer Parque Temático Agro turístico en el Ecuador?

Esta pregunta fue realizada para conocer el grado de aceptación de los encuestados sobre el proyecto es base a que tan interesante les parece.

CUADRO N° 10

Aceptación	Encuestados	%
Muy interesante	358	95%
Poco interesante	11	3%
Nada interesante	8	2%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 10

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

La pregunta muestra que los encuestados están en un 95% muy interesados a la creación del proyecto, el 3% se muestra poco interesado y el 2% no se muestra interesado, lo que genera una gran expectativa para la creación del parque.

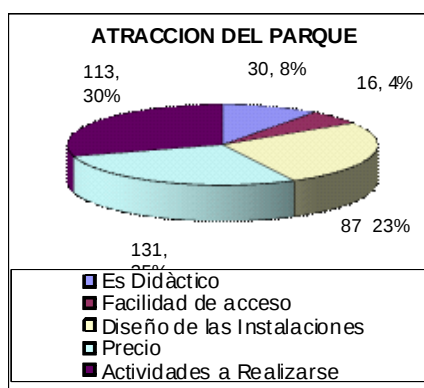
6. ¿Cuál o cuáles de los siguientes aspectos le atraerían del Parque?

Esta pregunta fue realizada para conocer los puntos de mayor interés para los turistas y poner énfasis en el tipo de servicio que ofrece el parque temático.

CUADRO N° 11

Importancia	Encuestados	%
Es didáctico	16	4%
Diseño Instalación	131	35%
Actividades	87	23%
Acceso	30	8%
Precio	113	30%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 11

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

La encuesta muestra que el 23% de los turistas les interesa las actividades del parque, el 30% les interesa el precio, el 35% el diseño global que tenga el parque, al 4% le interesa que el parque sea didáctico en su operación y un 8% a que tenga un fácil acceso.

7. ¿Qué Opina sobre los servicios en Mindo?

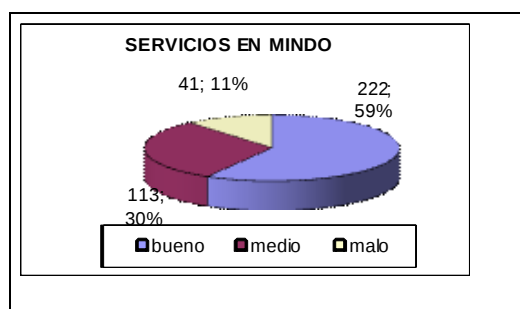
Esta pregunta se hizo para conocer la opinión acerca de los servicios del lugar del proyecto.

CUADRO N° 12

Servicio	Encuestados	%
Bueno	222	59%
Medio	113	30%
Malo	41	11%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 12

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

El 59% le pareció bueno los servicios, el 30% medio y al 11% malo.

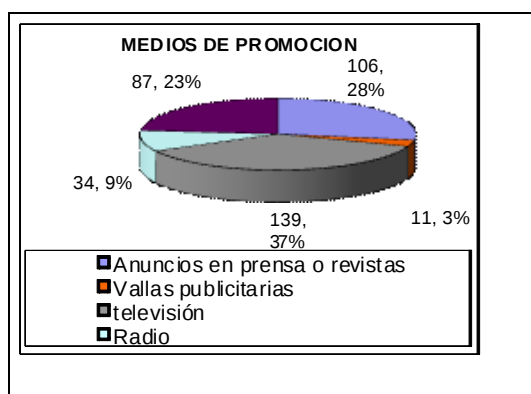
8. ¿A través de que medio o medios le gustaría recibir información sobre el Parque?

Esta pregunta fue realizada para conocer, cuál es la preferencia que los encuestados tienen para recibir información y también promocionar el parque.

CUADRO N° 13

Preferencia	Encuestados	%
Prensa, Revistas	106	28%
Vallas Publicita.	11	3%
Televisión	139	37%
Radio	34	9%
Internet	87	23%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 13

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

La pregunta muestra que los encuestados en el 37% prefieren a la tv como medio de promoción del parque, el 28% prefiere a la prensa y revistas, el 23% por Internet, el 9% por radio y el 3% prefieren la publicidad por vallas publicitarias.

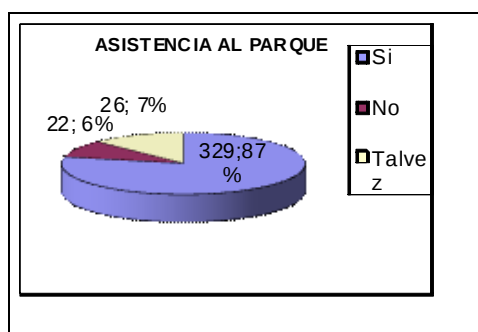
9. ¿Visitaría las instalaciones del Parque en cuanto estuviese en el mercado?

Esta pregunta se realizó con el fin de conocer la cantidad de encuestados que se pronuncian favorablemente y estarían dispuestos a visitar el parque cuando este en el mercado.

CUADRO N° 14

Asistencia	Encuestados	%
SI	329	87%
NO	22	6%
Tal vez	26	7%
TOTAL	377	100%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

GRÁFICO N° 14

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváz

La pregunta muestra que el 87% de los encuestados visitarán el parque cuando este abierto, el 7% se muestran dudosos ante la propuesta y el 6% se muestra negativo ante la propuesta.

1.7 ANÁLISIS DE LAS FUERZA COMPETITIVAS DE PORTER

1.7.1 Competidores Potenciales

Se considera competidores potenciales, a quienes se encuentran en la capacidad de ofrecer el mismo servicio que el enfocado por la presente investigación.

En el caso de la Hacienda Agro Turística El Bienestar, podrían ser competidores potenciales cualquier lugar de similares características en los cuales puedan implementar motivos específicos a los que se van a implementar en el parque temático, como lo que se refiere a la presentación de animales domésticos, presentación de cultivos, etc.

Por estas razones se podría tomar en cuenta a algunas de las hosterías del lugar que deseen implementar algo parecido al parque temático o lugareños en forma

artesanal serian la competencia potencial, pero en otros aspectos la Hacienda El Bienestar piensa atacar con este proyecto en una forma distinta de poder hacer turismo, refiriéndose a la diferenciación del producto a ofrecer al turista con nuevas ideas y un proyecto jamás hecho en el Ecuador.

1.7.2 Proveedores

En una primera instancia del proyecto se buscara proveedores que puedan suministrar los implementos necesarios para realizar ciertas actividades agrícolas y para comprar la alimentación para los animales.

Principalmente se buscara proveedores de semillas para sembrar una variedad de productos que servirán para la hacienda, adicionalmente también se comprara lo que es la comida de los animales y en un futuro a corto plazo el parque temático podrá usar sus propios recursos disminuyendo de esta manera el suministro de productos fuera de la Hacienda.

1.7.3 Compradores

Se estableció que los clientes potenciales podrían ser personas de todas las edades a las que les interese reencontrarse con la naturaleza y disfrutar de distintas actividades que el parque les ofrece, pasar entre un grupo de amigos, grupos familiares, es por este motivo que no hay un rango determinado de edad para el proyecto.

1.7.4 Productos Sustitutos

En este caso el proyecto al ser uno de los primeros en el Ecuador y no tener una competencia directa, pero hay una posible amenaza de centros turísticos de la zona puedan implementar ciertas ideas del proyecto en sus establecimientos, por lo que la Hacienda El Bienestar busca es marcar la diferencia en cuanto a su estructura y servicio que se ofrece a los turistas, para ello será necesario crear una cultura corporativa de innovación y un buen servicio destacado.

1.8 MARKETING MIX

El marketing mix no es más que una combinación de variables conocidas como elementos del marketing. También conocidas estas variables como las "4P's", por Product, Place, Price, Promotion, (producto, plaza, precio y promoción).

El marketing mix comercial (4P's) fue desarrollado para la comercialización de productos o de servicios. Sin embargo con el desarrollo del marketing para otras áreas, este mix original ha sido cuestionado, y han aparecido variaciones del mismo.

Como es de conocimiento producto se entiende también como servicio, por esto en el marketing de servicios al mix se han agregado 3P's nuevas, Personnel, Physical evidence y Process, (Personal, Evidencia Física y Procesos).

1.8.1 Producto

La hacienda El Bienestar tendrá la capacidad de funcionamiento como el de una hacienda agropecuaria que ofrece gran variedad de animales domésticos como son los cerdos, caballos, cabras y especies menores como el cuy, conejo, gallinas, adicionalmente se tendrá otras especies como un criadero de peses como lo es la tilapia y adicionalmente un miradero de aves de distintas especies, en lugares estratégicos del sendero del parque temático.

La caminata por el sendero que tiene la hacienda está diseñado para llegar a todos y cada una de las distintas áreas del parque en donde se encontrara una determinada actividad agrícola a desempeñarse, hasta llegar a las piscinas de las tilapias en donde el turista puede pescar que seria para finalizar el tour.

Se implementara áreas recreativas, mini cafetería y los tours guiado, el personal será debidamente capacitado para la atención a los turistas, se contara actividades variadas por grupos, todos estos aspectos se encontraran extensamente detallados en los siguientes capítulos. Además de combos y paquetes promocionales con otros lugares turísticos en Mindo para mayor facilidad de los clientes y poder ayudar al desarrollo del a zona.

1.8.2 Precio

Este proyecto es una nueva idea que surge a partir de hacer un nuevo tipo de turismo en el país busca diferenciarse del turismo tradicional y los servicios que se ofrecen tiene un precio totalmente asequible para los clientes.

Es importante señalar que el precio está acorde con la calidad del servicio que se ofrece es decir que se entienda como calidad al “valor real del producto”, para que los clientes estén satisfechos al comparar aquello que reciben con lo que pagaron.

Como es de conocimiento el precio se establece tomando en cuenta los costos, la posible competencia en la zona y la demanda, se realizó el estudio y se llegó a la conclusión tomando muy en cuenta el cubrir los costos, ofreciendo mejores precios que la posible competencia. Se determinó que los precios que estarían dispuestos a pagar los clientes por un servicio como el que se brinda por un día, están entre US\$3.00 a US\$5.00 por lo tanto los precios que se estableció para los servicios que se desarrollan en una primera instancia de acuerdo a estos factores son:

CUADRO N° 15

Servicio	Precio USD \$
Entrada Parque	3,00
Pesca Deportiva	7,00
Preparacion	2,00
Compra Productos	5,00

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

Por esto el precio de la entrada al parque temático mas la pesca deportiva da un total de US\$ 10 dólares que está dentro de un rango que los clientes estarían dispuestos a pagar, mientras que los servicios adicionales como la preparación del pescado y la compra de los productos netamente agrícolas de la hacienda son opcionales, cabe recalcar que la pesca deportiva no es obligatorio pero es lo primero que se ofrecerá a los turistas al momento del ingreso.

1.8.3 Plaza

Plaza es donde se va a comercializar el producto o el servicio que se ofrece.

En el caso de la Hacienda Agro Turística El Bienestar la macro localización corresponde a la provincia de Pichincha, Parroquia Mindo del Cantón San Miguel de los bancos.

La micro localización corresponde específicamente en la vía a Cunuco a 4,5 Km del puente de entrada a la parroquia de Mindo, ubicado a 60 km en línea recta desde Quito, está en una región subtropical entre la sierra y la costa. A 2½ horas de viaje en autobús de Quito, pasando por la "Mitad del Mundo" y cruzando fascinantes bosques.

1.8.4 Promoción

El producto será dado a conocer a través de páginas web, prensa, radio, flyers, stickers, otros objetos como gorras, camisetas, esferográficos, con el objetivo de llegar a la mente y percepción de los probables consumidores.

1.9 ANÁLISIS DE PRECIOS

1.9.1 Descripción del Método Utilizado para el Cálculo del Precio

Los precios de la entrada al parque temático se están calculando y tomando en cuenta en una primera instancia según los precios que tienes otro tipo de

actividades que tiene la parroquia de Mindo y en base a que es un lugar nuevo en la zona y el sector, adicionalmente el parque ofrece a los turistas la posibilidad de hacer pesca deportiva y comprar productos naturales de la Hacienda El Bienestar.

Por esta razón solo se basara al costo que se refiere de la entrada al parque temático, que permita ser atractivo también por ese precio.

1.9.2 Determinación de los Precios de los Productos

Para la determinación del precio hay que tomar en cuenta una tabla de precios que muestra ciertas actividades que los turistas realizan en Mindo que pueden ser de una manera remplazadas por el parque temático.

CUADRO N° 16

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	TIPO DE ESTABLECIMIENTO	PRECIO PROMEDIO	RELACIÓN CON EL PARQUE TEMÁTICO
Acuario Mindo	Visita al Acuario	3 a 5 \$	Exhibición de peces
Jardín Orquideario el Edén	Observación de Orquídeas	3 a 5 \$	Observación de Orquídeas
Nataly Orquideario y Mariposario	Observación de orquídeas y mariposas	3 a 5 \$	Observación de Orquídeas
Paradero San José	Tarabita, Cannoping y Visita a las Cascadas	3 a 5 \$	Ninguna
Pesca Deportiva Cunuco	Pesca Deportiva	10 \$	Pesca Deportiva

Fuente: Estudio de Pre factibilidad Hostería Mindorio

Elaborado por: Hostería Mindorio

La determinación de los precios se hizo en base al precio de algunos de las actividades turísticas de paseo y recreación se realizan en Mindo, estos precios solo están tomados en lo que se refiere solo para el ingreso al parque temático, ya que el parque también ofrece otro tipo de actividades que tienen su propio costo como es la pesca deportiva o la compra de productos agrícolas que el turista desee llevar.

1.10 ANÁLISIS DE LA COMERCIALIZACIÓN

1.10.1 Estrategia Comercial

La estrategia comercial se basará principalmente en brindar al cliente un servicio que pueda ser en una cierta forma personalizado y de calidad, tomando en cuenta los precios competitivos de la zona.

En cuanto a la publicación se buscará llegar al cliente mediante una campaña en la zona y en algunos medios de comunicación por medio del cual el turista se sienta atraído a visitar el parque temático.

1.10.2 Política Comercial

La política comercial del negocio se fundamenta en que los precios tanto de la entrada al parque temático y a las otras actividades que ofrece el mismo podrán variar de acuerdo a varios aspectos como pueden ser, por la inflación ya que los posibles proveedores pueden incrementar los precios de productos necesarios para el negocio.

En una segunda instancia lo que es el precio fijado según los lugares turísticos de la zona para no dejar de ser competitivos y poder ganar mas clientes que visiten el parque temático.

1.10.3 Proveedores

Después de una exhaustiva evaluación, se escogieron los mejores proveedores para los insumos que se van a necesitar para la elaboración de los productos agrícolas que la hacienda va a ofrecer, así como también para la alimentación o complementos de su alimentación de ciertos animales domésticos del parque, como son los caballos, cerdos, aves y especies menores del lugar, el proveedor será establecido en el cantón de San Miguel de los Bancos por la cercanía a la Hacienda.

2 ESTUDIO ORGANIZACIONAL Y JURÍDICO

2.1 MISIÓN

El parque tiene la misión de brindar a las familias y turistas en general un lugar de esparcimiento y diversión totalmente nuevo, mostrando una nueva alternativa de poder hacer turismo, que al turismo tradicional ya existentes en el país.

2.2 VISIÓN

Convertirse en uno de los lugares turísticos líderes en el mercado por su naturaleza innovadora, en presentar una nueva forma de hacer turismo, para educar y concientizar a las personas sobre el cuidado y preservación de la flora y fauna del país, así como también de los animales.

2.3 OBJETIVOS Y METAS

- Mostrar a los turistas todo tipo de actividades concernientes al cuidado de animales y plantas de una forma didáctica y divertida.
- Ingresar al mercado del turismo, de una manera innovadora y distinta a las cotidianas.

- Tener una rentabilidad de las actividades a realizar internamente en el parque, para ser un lugar auto sustentable.
- Implantar una cultura de conservación para el cuidado de la naturaleza.
- Manejar una política financiera detallada trimestre a trimestre en su primer año, para después poderla realizar anualmente.
- Potencializar la imagen del parque temático y las actividades que en se realizan, sacando el mayor provecho tanto para los turistas como la comunidad.

2.4 VALORES CORPORATIVOS

Tiene la finalidad de entregar al cliente un servicio de calidad, basados en un entero profesionalismo y responsabilidad por las actividades que se desempeñen en el parque temático, para poder ganar la confianza de los clientes en base de un trabajo en equipo, honradez, solidaridad y compromiso.

Se contara con un gran talento humano capacitado en cada una de las áreas que el parque posee, teniendo un liderazgo para ofrecerles el mejor servicio en creatividad, productividad, rentabilidad y en sentirse uno solo con la empresa.

2.5 ANÁLISIS INTERNO Y EXTERNO

2.5.1 Ventaja Competitiva

Michael Porter menciona en sus estudios que la ventaja competitiva es la capacidad de una empresa de estar sobre el promedio de la industria en lo referente a un factor vital para satisfacción del cliente y que se basa en tres parámetros: Liderazgo en costos, diferenciación y enfoque.⁷

La característica básica de la “Hacienda Agro Turística El Bienestar” es la diferenciación ya que la imagen del negocio son totalmente distintas a lo que actualmente se está acostumbrado a realizar como turismo, es un turismo ecológico que permite aprender y admirar sobre la agricultura de una manera didáctica. Es importante el crear una marca que busque y tenga características únicas que cautiven, que penetren en la mente del consumidor y se posicione, en el mercado.

Otro aspecto importante será el establecimiento de costos competitivos ya que la industria del turismo generalmente fija los precios y es necesario ajustarse a los requerimientos del mercado para obtener una posterior aceptación y de fácil accesibilidad para el turista y la familia.

⁷ WIKIPEDIA. [http://es.wikipedia.org/wiki/Michael_e_Porter].

2.5.2 Cadena de Valor (Diseño del Gráfico de Cuadro de Valores)

GRÁFICO N° 15



Fuente: Esquema del modelo de cadena de valores, wikipedia

Elaborado por: Michael E Porter

ACTIVIDAD PRIMARIA

Logística interna: se establecerá días para la compra y surtimiento de todo lo que sea necesario para la alimentación y cultivo en la granja mientras se garantiza la autosuficiencia del negocio.

Operaciones: El parque contara con varias aplicaciones que van desde los procesos de cultivo y cosecha en lo agrícola, además de tener a futura la producción de la hacienda para su auto sustentación y comercialización en la zona, además la mantención, alimentación y control de los animales.

Logística externa: es básica en el funcionamiento del parque ya que se entabla el contacto con el cliente es la primera impresión que se ofrece al turista y el servicio que se quiere ofrecer requiere de una logística que permita el funcionamiento didáctico del parque.

Marketing y ventas: indispensable para dar a conocer la imagen del negocio se colocara postales con imágenes alusivas del parque luego se pactaran spots publicitarios con firmas radiodifusoras y también a futuro en la televisión, será importante la estrategia publicitaria del boca a boca como medio más barato.

Servicios: Será de calidad considerando el bienestar de las personas, existirá una buena distribución de las distintas áreas recreativas del parque, que formara parte del servicio, habrá gente capacitada para atender al cliente.

ACTIVIDAD SECUNDARIA

Abastecimiento: la compra de insumos en una primera instancia se realizara con los proveedores y a futuro la hacienda se sustentara sola.

Desarrollo tecnológico: desarrollo tecnológico capaz de mantener en niveles altos de calidad, que permita el desarrollo de nuevas ideas y nuevas características que se adquieran en el tiempo.

Recursos humanos: personas afines al cargo que desempeñaran aplicándose un proceso de selección, se necesitara personal para cada área en específico y se realizaran charlas sobre las normas de higiene, servicio al cliente, valores corporativos.

Infraestructura de la empresa: la administración estará a cargo de los dueños sus funciones son planear organizar dirigir y controlar las actividades de la

empresa, presupuestarias y de aspecto legal, decisiones de expansión y aumento de capital

2.5.3 Matriz FODA

Para identificar las amenazas y oportunidades que brinda el entorno general en cuanto a los factores políticos, económicos, sociales y tecnológicos, así como la identificación de las fortalezas y debilidades que tiene la Hacienda El Bienestar se ha realizado un análisis FODA.

CUADRO N° 17

F - Infraestructura adecuada ya que el parque contará con servicios básicos, de entretenimiento, recreación, etc. - Ambiente de relajación y dinámico: diversidad de actividades, recreación y esparcimiento para adultos y niños. - Servicio personalizado por parte del personal, el cual será capacitado. - Eco turística, contará con áreas verdes, que le permitirá contactarse con la naturaleza y disfrutar de ella conociendo sus beneficios. - Recreación como pesca deportiva y cultivos para cubrir exigencias de los turistas. - Contará con un personal con conocimientos que le ayudara en el recorrido del parque a los turistas.	O - Ubicación geográfica: ya que por encontrarse fuera de los núcleos urbanos y en una zona netamente turístico se convierte en un lugar exclusivo. - Ayudar al desarrollo tanto económico y de vida de la parroquia de Mindo, ya que el parque temático es único en el país e innovador que pretende trabajar junto con la comunidad. - Las rutas de acceso al parque están en buen estado y será señalizado por lo que se facilita la llegada de los turistas. - Escenarios geográficos naturales, por las maravillas en flora y fauna que posee además de una infraestructura adecuada al turista, lo que le convierte a este lugar en un atractivo turístico con demanda elevada. - Aumento de fuentes de trabajo.
D - No existirá reglamento interno de la empresa al inicio de las actividades - No existe estandarización de procesos como servicio, normas de actuación, administración, etc.	A - Fenómenos naturales que puedan ocurrir, la zona es propensas a fuertes lluvias. - Expansión de posibles competidores o creación de otro parque temático, por la oportunidad que brinda el mercado frente al aumento de la demanda. - Ineficiencia de proveedores en una primera instancia del parque.

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

2.6 ESTRATEGIAS

- Difundir spots publicitarios en radios, hojas volantes para dar a conocer el parque.
- Realizar un proceso de reingeniería para establecer procesos claros que se deben manejar en el parque temático para evitar problemas a futuro.
- Contactar con proveedores calificados, especialmente en lo que se refiere al alimento para los animales y ciertos productos agrícolas.
- Capacitar constantemente al personal en las distintas áreas del parque para poder obtener un servicio óptimo que permita el buen funcionamiento del parque.
- Implementar un sistema de negociación permanente con los distintos centros turísticos de la zona, a fin de obtener un mayor beneficio para el parque temático.
- Adquirir equipamiento de calidad que permita trabajar con mayor eficacia y productividad tanto en la parte de servicio como en la operativa interna del parque.

2.7 POLÍTICAS

- El personal a ser contratado debe de ser capacitado en las distintas áreas del parque en especial las operativas, ya que es de mucho importantes tener un buen funcionamiento para poder brindar un buen servicio.
- Mantener siempre en un buen estado el parque para el buen funcionamiento de las actividades y señalar todas las áreas donde los turistas pueden ingresar o no.
- Se debe mantener un estricto control sobre las fichas informativas acerca de la salud y el cuidado que están recibiendo los animales y plantas del parque ya que estas son parte fundamental del proyecto.
- Cada empleado será responsable del área o puesto que se le ha sido asignado, sabiendo que debe responder a las exigencias que este demande para un buen funcionamiento.
- Al momento de seleccionar el personal se les explicara a cabalidad lo esencial del negocio, para que se encuentren familiarizados con el giro normal del mismo, y poder dar un buen servicio a los clientes.
- A los empleados que se encuentren en contacto directo con el cliente se les dará una constante capacitación y charlas motivacionales, para ofrecer un servicio de calidad en el parque.

2.8 LOGOTIPO Y NOMBRE DE LA EMPRESA

GRÁFICO N° 16

LOGOTIPO

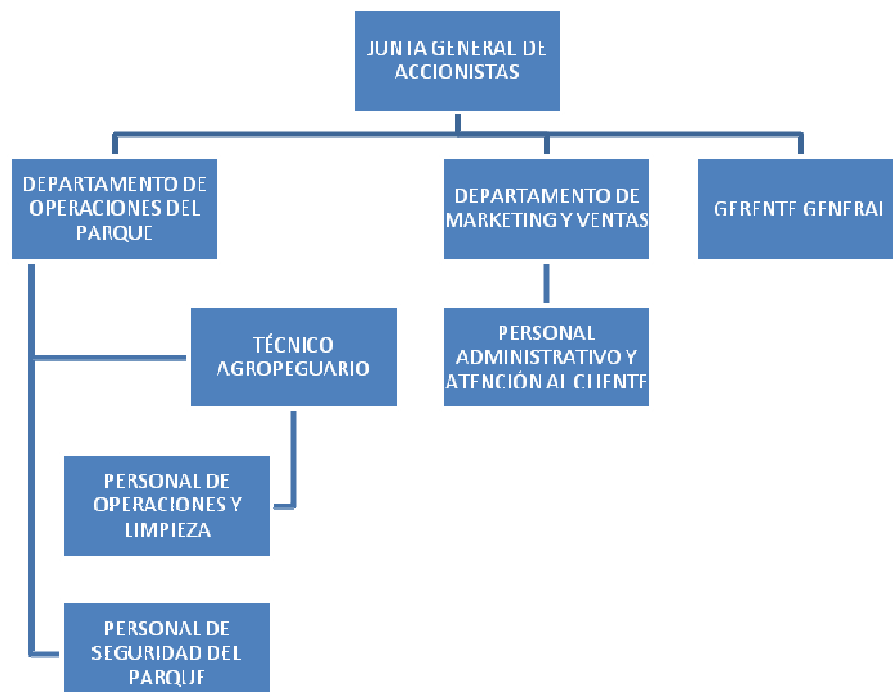


Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

2.9 LA ORGANIZACIÓN

2.9.1 Estructura Organizacional - Organigrama

GRÁFICO N° 17



Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

2.9.2 Administración de los Recursos Humanos

Gerente General

Es el representante legal de la empresa, responsable de todas las decisiones y acciones dentro del parque, así como también de controlar los movimientos de los empleados en el parque, sus principales funciones son:

- Formular estrategias con los distintos departamentos del parque.
- Controlar el correcto funcionamiento del negocio, tomando en cuenta todas las operaciones del parque.
- Crear normativas y políticas que lleven a un buen funcionamiento y desempeño del negocio.
- Estar en la vanguardia de nuevos procesos o mejoras que le parque necesite para su futuro desarrollo.
- Manejo de presupuestos del negocio, para la aprobación o desaprobación de la compra de productos sustitutos que la hacienda no pueda producir.
- Manejo de balances generales y financieros del parque para ver el funcionamiento y estabilidad del negocio.

Departamento de Operaciones

Este departamento estará a cargo del mantenimiento y buen funcionamiento de todas las áreas tanto recreativas, de los animales, sembríos y servicios básicos del parque para el buen servicio al turista sus funciones son:

- Mantenimiento de las áreas recreativas del parque así también como de sus servicios básicos.
- Mantenimiento de la infraestructura del parque en la que constan el habitat de los distintos animales que tiene el parque y son la atracción del mismo.
- Inspección y desarrollo de nuevas ideas o procesos que permita un mejor desempeño o funcionamiento de la hacienda.
- Creación y distribución de planes de trabajo a sus subordinados.

Técnico Agropecuario

Persona encargada del manejo y dirección del parque en el área agropecuaria y de producción, a demás de trabajar en conjunto con el departamento de operaciones para instruir al personal en las operaciones del parque sus funciones son:

- Encargado del control y cuidado tanto de animales y plantas del parque.

- Encargado de capacitar y trabajar en conjunto con el departamento de operaciones en las actividades operativas del parque.
- Responsable de las actividades agropecuarias del parque.

Personal de Operaciones y Limpieza

Personal a cargo del desarrollo de las actividades agropecuarias del parque los animales y la limpieza de las diferentes áreas del parque sus funciones son:

- Encargado del mantenimiento y cuidado de animales y plantas del parque
- Limpieza y mantenimiento de las áreas del parque.
- Encargados de llevar un control detallado de los animales, junto con el técnico.

Departamento de Marketing y Ventas

Este departamento se encargara de promover la venta de la imagen del parque, mediante spot publicitarios, hojas volantes y publicidad en empresas y escuelas para que visiten el parque temático sus funciones serán:

- Establecer presupuestos publicitarios y administrativos para el parque temático.

- Encargado de capacitar al personal para una buena atención al turista.
- Encargado de mantener una buena relación entre los empleados, y solidificar las relaciones con la empresa.

Personal Administrativo y Atención al Cliente

Personal estará a cargo de atender al cliente durante el recorrido del parque y a su vez ayudar en actividades operativas menores que el parque requiera sus funciones son:

- Servirán para guías durante todo el recorrido del parque.
- Son los encargados de dar un buen recibimiento al turista y adicionalmente ofrecerle productos adicionales que el parque posee.
- Serán de apoyo para el departamento de operaciones en actividades que se necesiten.

2.9.3 Sueldo del Personal

CUADRO N° 18

Cargos	Salario mensuales USD	No. Personas	Costo total USD anual	Décimo tercer sueldo	Décimo cuarto sueldo	fondos de Reserva*	12,15% IESS	10% servicio	Total beneficios	Total sin fondos de reserva
Guardia	250,00	1	3.000,00	250,00	218,00	250,00	364,50	0,00	1.082,50	832,50
Operaciones	300,00	3	10.800,00	300,00	654,00	300,00	3.936,60	0,00	5.190,60	4.890,60
Atención Cliente	300,00	2	7.200,00	300,00	436,00	300,00	1.749,60	0,00	2.785,60	2.485,60
Técnico Agropecuario	300,00	1	3.600,00	300,00	218,00	300,00	437,40	0,00	1.255,40	955,40
Gerente Marketing	400,00	1	4.800,00	400,00	218,00	400,00	583,20	0,00	1.601,20	1.201,20
Gerente Operaciones	400,00	1	4.800,00	400,00	218,00	400,00	583,20	0,00	1.601,20	1.201,20
Gerente General	600,00	1	7.200,00	600,00	218,00	600,00	874,80	0,00	2.292,80	1.692,80
SUBTOTAL		10	41.400,00	2.550,00	2.180,00	2.550,00	8.529,30	0,00	15.809,30	13.259,30

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

2.10 CONSTITUCIÓN LEGAL DEL NEGOCIO

La compañía anónima es una sociedad cuyo capital, dividido en acciones negociables, está formado por la aportación de los accionistas que responden únicamente por el monto de sus acciones. Las sociedades o compañías civiles anónimas están sujetas a todas las reglas de las sociedades o compañías mercantiles anónimas.

La compañía se constituirá mediante escritura pública que, previo mandato 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 dicha inscripción. Todo pacto social que se mantenga reservado será nulo.

La compañía podrá establecerse con el capital autorizado que determine la escritura de constitución. La compañía podrá aceptar suscripciones y emitir acciones hasta el monto de ese capital. Al momento de constituirse la compañía, el capital suscrito y pagado mínimos serán los establecidos por la resolución de carácter general que expida la Superintendencia de Compañías.

Para la constitución del capital suscrito las aportaciones pueden ser en dinero o no, y en este último caso, consistir en bienes muebles o inmuebles. No se puede aportar cosa mueble o inmueble que no corresponda al género de comercio de la compañía.⁸

⁸ ECUADOR. SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS. [[http://www.supercias.gov.ec/paginas_html/societario/Marco Legal](http://www.supercias.gov.ec/paginas_html/societario/Marco%20Legal)].

2.11 PERMISOS DE FUNCIONAMIENTO

La legislación ecuatoriana contempla la Ley de Turismo que tiene por objeto determinar el marco legal que regirá para la promoción, el desarrollo y la regulación del sector turístico; las potestades del Estado y las obligaciones y derechos de los prestadores y de los usuarios.

En la Ley de Turismo en el Art. 5 se define como actividades turísticas a las que desarrollan personas naturales o jurídicas, que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual, en alojamiento, servicio de alimentos y bebidas, transportación, cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito. Otra actividad es la de intermediación, la que se refiere a una agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos congresos y convenciones, y por ultimo Casinos que son salas de juego (bingo-mecánicos) hipódromos y parques de atracciones estables.

La actividad turística a la que se puede referir este proyecto es la de un parque de atracciones estable, que es lo más parecido según el Reglamento General de Actividades Turísticas, estableciéndose como actividad turística y de entretenimiento que tienen fines de lucro.

En el Reglamento General de Turismo no establece un artículo específico sobre los parques de atracciones, y establece que el Ministerio de turismo establecerá las normas y reglamentos para el funcionamiento del parque dependiendo de la actividad principal que el proyecto realice.

La Hacienda Agro Turística El Bienestar contara con todas las normas que el Ministerio de Turismo establezca, ya que la infraestructura tiene un diseño moderno y adecuado para dar todas las comodidades y normas de higiene a los turistas para que puedan disfrutar de un paseo por todas las instalaciones del mismo.

La documentación que se deberá tramitar para el legal funcionamiento de la Hacienda Agro Turística El Bienestar son las siguientes:

Previo la obtención del certificado del registro y la licencia anual de funcionamiento es necesario presentar en el Ministerio de Turismo o Dirección regional la siguiente documentación respectiva:

- Copia certificada de la escritura de constitución de la compañía o de aumento de capital o reformas de los estudios si los hubiese, tratándose de personas jurídicas.
- Nombramiento del representante legal, debidamente suscrito a las oficinas de registro mercantil, tratándose de personas jurídicas.
- Certificado de la dirección de prioridad industrial de no encontrarse registrada la razón social o el nombre comercial motivo de la solicitud.
- Registro único de contribuyente (RUC).
- Cedula de ciudadanía del representante legal.

- Lista de precios firmada por el interesado.
- Inventario valorado firmado por el interesado.
- Título de propiedad o contrato de arrendamiento.
- Contrato de compra del negocio, tratándose de cambio de propietario.

2.12 PERMISOS Y NORMAS AMBIENTALES

2.12.1 Permisos del Ministerio de Turismo y Salud

En el Art. 142 del Reglamento General de Turismo establece el registro y la obtención de la licencia anual de funcionamiento la cual solicita para el funcionamiento los siguientes requisitos:

- Copia, certificada de la escritura pública de constitución de la compañía y de aumento de capital o reformas de estatutos, si los hubiere, tratándose de personas jurídicas.
- Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito, de la persona jurídica solicitante.
- Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual de no encontrarse registrada la razón o denominación social o nombre comercial motivo de la solicitud.

- Registro Unico de Contribuyentes o cédula de ciudadanía o de identidad, según sea la persona natural ecuatoriana o extranjera solicitante.

Una vez recibida la solicitud, el departamento correspondiente verificará si ésta ha sido presentada en debida forma y dispondrá la visita de inspección previa a la clasificación⁹.

2.12.2 Permisos de la Dirección Municipal de Medio Ambiente

La ley General de medio Ambiente establece las normas y reglamentos a seguirse para la elaboración o implementación de proyectos tanto públicos como privados que puedan tener impacto ambiental con sus funciones y lo expone en el Capítulo II “De la evaluación de impacto ambiental y del control ambiental” dice lo siguiente:

Art. 19.- Las obras públicas, privadas o mixtas, y los proyectos de inversión públicos o privados que puedan causar impactos ambientales, serán calificados previamente a su ejecución, por los organismos descentralizados de control, conforme el Sistema Único de Manejo Ambiental, cuyo principio rector será el precautelatorio.

Art. 20.- Para el inicio de toda actividad que suponga riesgo ambiental se deberá contar con la licencia respectiva, otorgada por el Ministerio del ramo.

Art. 21.- Los sistemas de manejo ambiental incluirán estudios de línea base; evaluación del impacto ambiental; evaluación de riesgos; planes de manejo; planes de manejo de riesgo; sistemas de monitoreo; planes de contingencia y mitigación; auditorías ambientales y planes de abandono. Una vez cumplidos estos requisitos y de conformidad con la calificación de los mismos, el Ministerio del ramo podrá otorgar o negar la licencia correspondiente.

⁹ ECUADOR. MINISTERIO DE TURISMO. [www.turismo.gov.ec/leydetrasparencia/html/index]. *Ley de General de Turismo*.

Art. 22.- Los sistemas de manejo ambiental en los contratos que requieran estudios de impacto ambiental y en las actividades para las que se hubiere otorgado licencia ambiental, podrán ser evaluados en cualquier momento, a solicitud del Ministerio del ramo o de las personas afectadas.

La evaluación del cumplimiento de los planes de manejo ambiental aprobados se realizará mediante la auditoría ambiental, practicada por consultores previamente calificados por el Ministerio del ramo, a fin de establecer los correctivos que deban hacerse.

Art. 23.- La evaluación del impacto ambiental comprenderá:

- a) La estimación de los efectos causados a la población humana, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el paisaje y la estructura y función de los ecosistemas presentes en el área previsiblemente afectada;
- b) Las condiciones de tranquilidad públicas, tales como: ruido, vibraciones, olores, emisiones luminosas, cambios térmicos y cualquier otro perjuicio ambiental derivado de su ejecución; y,
- c) La incidencia que el proyecto, obra o actividad tendrá en los elementos que componen el patrimonio histórico, escénico y cultural.

Art. 24.- En obras de inversión públicas o privadas, las obligaciones que se desprendan del sistema de manejo ambiental, constituirán elementos del correspondiente contrato. La evaluación del impacto ambiental, conforme al reglamento especial será formulada y aprobada, previamente a la expedición de la autorización administrativa emitida por el Ministerio del ramo.

Art. 25.- La Contraloría General del Estado podrá, en cualquier momento, auditar los procedimientos de realización y aprobación de los estudios y evaluaciones de impacto ambiental, determinando la validez y eficacia de éstos, de acuerdo con la Ley y su Reglamento Especial. También lo hará respecto de la eficiencia, efectividad y economía de los planes de prevención, control y mitigación de impactos negativos de los proyectos, obras o actividades. Igualmente podrá contratar a personas naturales o jurídicas privadas para realizar los procesos de auditoría de estudios de impacto ambiental.

Art. 26.- En las contrataciones que, conforme a esta Ley deban contar con estudios de impacto ambiental, los documentos precontractuales contendrán las especificaciones, parámetros, variables y características de esos estudios y establecerán la obligación de los contratistas de prevenir o mitigar los impactos ambientales. Cuando se trate de concesiones, el contrato incluirá la correspondiente evaluación ambiental que establezca las condiciones ambientales existentes, los mecanismos para, de ser el caso, remediarlas y las normas ambientales particulares a las que se sujetarán las actividades concesionadas.

Art. 27.- La Contraloría General del Estado vigilará el cumplimiento de los sistemas de control aplicados a través de los reglamentos, métodos e instructivos impartidos por las distintas instituciones del Estado, para hacer efectiva la auditoría ambiental. De existir indicios de responsabilidad se procederá de acuerdo a la ley.¹⁰

¹⁰ ECUADOR. LEY DE GESTIÓN AMBIENTAL. *Codificación 2004- 019, decreto 1133 publicado en el Registro Oficial No 253 del 26 de Enero del 2001.*

3 ESTUDIO TÉCNICO

3.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO TÉCNICO

Establecer un diseño de las funciones de producción más óptimas en la “HACIENDA AGRO TURISTICA EL BIENESTAR”, para una mejor utilización de sus recursos y obtener un servicio deseado.

3.2 LOCALIZACIÓN

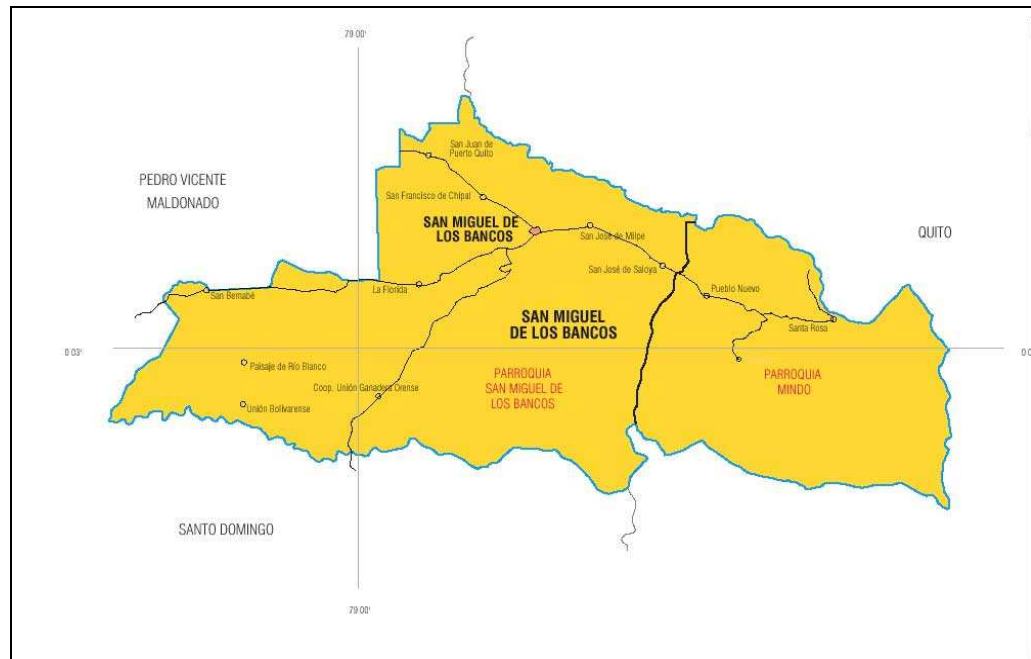
3.2.1 Macro-Localización

La Hacienda Agro Turística El Bienestar estará ubicado en el cantón San Miguel de los Bancos, parroquia de Mindo, el mismo que se encuentra localizado en el centro de la provincia de Pichincha y al noroccidente de la ciudad de Quito, dotado de maravillosos paisajes de hermosa fauna y flora del sector una de las más ricas en sur América.

Mindo posee una población aproximada de 2.500 habitantes los cuales se dedican principalmente a la agricultura, cría de ganado y turismo, esta ultimo se ha convertido en los últimos años en una de las actividades principales le lugar tanto para turistas nacionales como extranjeros que visitan este cantón. Está ubicado en un valle que es un lugar discreto y muy tranquilo, rodeado de

19.000 hectáreas protegidas de bosque primario y secundario. En sus alrededores se encuentran unas 500 variedades de pájaros y aproximadamente 40 tipos de mariposas.

IMAGEN N° 1



Fuente: H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA. *Área de Planificación.*
Elaborado por: H. CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA.

3.2.2 Micro-Localización

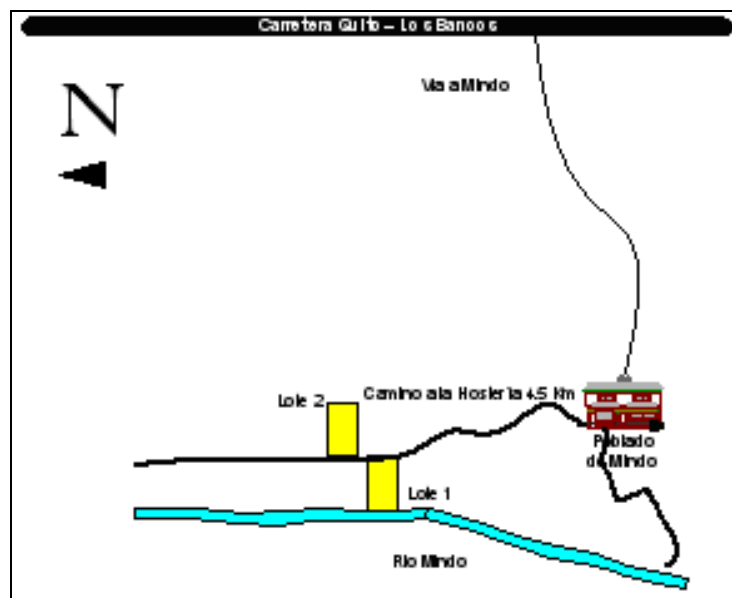
La ubicación exacta del parque temático se encontrara en la vía al Cunuco a 4,5 km aproximadamente del puente de entrada a la parroquia de Mindo, las principales vías de acceso son por la autopista Manuel Córdova Galarza dirigiéndose hasta la vía a Calacalí – San Miguel de los Bancos, que es una vía en muy buen estado.

Mindo, ubicado a 60 km en línea recta desde Quito, a 1.200 metros de altura, está en una región subtropical entre la sierra y la costa. A 2½ horas de viaje en

autobús de Quito, pasando por la "Mitad del Mundo" y cruzando fascinantes bosques, se desciende un total de 1.600 metros hasta llegar a Mindo.

Los límites que corresponden al cantón Mindo son al Norte los cantones de Puerto Quito, Pedro Vicente Maldonado y Distrito Metropolitano de Quito, al Sur con el cantón de Santo Domingo y el Distrito Metropolitano de Quito, así como también al sentido Este, y para el sentido Oeste se encuentra el cantón Santo Domingo, delimitando de esta manera la zona de Mindo.

IMAGEN N° 2



Fuente: Proyecto de creación Hostería MindoRío

Elaborado por: Hostería MindoRío, Lote 2: Proyecto Parque Temático

3.2.3 Localización del Proyecto

El proyecto será ubicado en esta zona mega diversa por su vegetación y de mucha demanda turística y que permite un buen desarrollo para las actividades y la inclusión de especies que no son de la zona pero que se pueden adaptar en función de la implementación del Parque Temático.

La ubicación geográfica a la que se encuentra el cantón Mindo es de una altitud de 1100 msnm, siendo esta una zona subtropical y de variada diversidad tanto es su flora como fauna, también para su precisa ubicación que tiene una latitud de 00°01'70" sur, y una longitud 78°47'97" oeste, su topografía es de forma ondulada ya que se encuentra ubicada en un valle con una precipitación de 2000 a 2500 mm x año.

Se realizó un pequeño estudio sobre el suelo del lugar y según los análisis, el suelo es (franco arcillosos) profundos, teniendo una composición de Nitrógeno bajo 19.64 ug-ml, fósforo alto 67.06 ug-ml, y potasio alto 1101.8 ug-ml, mostrando también un contenido bajo de Materia Orgánica equivalente a 2.3%, de textura arcillosa, con un drenaje aceptable.

Estas condiciones del suelo son propias del lugar y permiten la producción de productos agrícolas propios de la región como son la caña de azúcar, verde, café, cacao, yuca, maracuyá y guayabas, así también una gran variedad de flores, de las que sobresale las orquídeas y con ellas la formación de orquidearios con una afluencia de visitantes muy significativa.

El clima se caracteriza por tener una cálida temperatura tropical y en la cual también influye la temperatura fría de la región interandina, ya que Mindo está situada entre las regiones de la Sierra y la Costa, Su temperatura promedio varía entre los 18 y 24°C, con abundantes precipitaciones, lo que caracteriza a una región de bosques nublados vírgenes, con una gran riqueza y variedades de aves, flores y los hermosos balnearios naturales en los ríos que la cruzan.

Hidrología.

La zona del proyecto cuenta con tres vertientes naturales que abastecen de agua tanto para la riego, como para consumo de los habitantes¹¹. A continuación el detalle:

a) Vertiente 1.

Tiene una longitud de 78°45'00, latitud 00°0'37 sur, con una conductividad eléctrica de 70 mho/cm y un residuo seco de 53 parte x millón, con un caudal de 3,0 l/s teniendo un ph de 6,0 para uso mixto y una temperatura de 16,5°C.

b) Vertiente 2.

Tiene una longitud de 78°46'37, latitud 00°02'20 sur, con una conductividad eléctrica de 130 mho/cm y un residuo seco de 98 parte x millón, con un caudal de 5 l/s teniendo un ph de 6,0 para abastecimiento de Mindo y una temperatura de 17,5°C.

c) Vertiente 3.

Tiene una longitud de 78°46'45, latitud 00°00'53 sur, con una conductividad eléctrica de 70 mho/cm y un residuo seco de 52 parte x millón, con un

¹¹ INAMHI. Departamento de Recursos Hidrológicos. Ing. Manuel Poveda.

caudal de 0,2 l/s teniendo un ph de 6,0 para uso mixto y una temperatura de 18,5°C.

3.3 INGENIERÍA DEL PROYECTO

3.3.1 Tamaño de la Hacienda

El tamaño del terreno para el proyecto es de 4 hectáreas o 40000 m² es lo que se necesita de un espacio amplio y que pueda ser aprovechable para poder implementar todas las actividades y procesos que se quiere implementar en el parque temático y que permita la distribución de todas las áreas especificadas para cada uno de los animales y para los cultivos, permitiendo que el turista pueda tener un recorrido agradable y con normalidad para apreciar cada parte del parque, y de esta manera dar un buen servicio a los turistas, esto tanto en su creación para posteriormente en su realización.

3.3.2 Distribución de las Áreas de la Hacienda

Esta es una propuesta innovadora de actividades pecuarias con animales domésticos y el quehacer diario en cuanto a las actividades del campo se refiere, ofreciendo en cada área un espectáculo para el entretenimiento de los turistas con los diferentes animales que se encontraran incluidos en el proyecto.

Hacer el recorrido por las diferentes áreas, interactuar con los animales y plantas, disfrutar las exhibiciones es la propuesta para un segmento de mercado que disfruta de este tipo de actividades.

a) ÁREA PORCINA.

Esta sección se establecerá los cerdos de las razas de Landrace y Duroc, las cuales fueron recomendadas por un especialista y son adaptables al lugar, características de estas razas son similares y su peso en un adulto llega a los 90 kg y pueden tener un número de crías de 8 a 12, con un periodo de gestación de tres meses aproximadamente.

El área en total y espacio que ocuparan los cerdos en el parque será de 100 m² y estas estarán subdivididas por cada uno como son las Cerda en gestación 1,6 a 2,2m², los Lechones hasta 15 kg: 0,33m², los Cerdos entre 15-45 kg: 0,45m², Cerdos entre 45-75 kg: 0,75m² y Cerdos de más de 70 kg: 0,90-1,20m².

La alimentación de estos animales es en base de Agua limpia de entre 20 y 30 litros diarios, cidra, maíz pre cosido, yuca, residuos de hortalizas y concentrado de balanceado y la aplicación de las vacunas cada año.

b) ÁREA EQUINA.

En esta sección se encontraran caballos de raza Peruana y Criolla, con un peso de 250 a 450 kg dependiendo de la raza, teniendo un número de crías de 1 por parto, con un periodo de gestación de 11 meses aproximadamente.

Los caballos ocuparan un área total de 168m² en el parque que solo estará conformado en la parte del establo en la que cada uno de los caballos

ocupara una espacio de 6m^2 , y se pondrá en la siguiente forma en un principio 3 caballos en 18m^2 y 1 yegua en 6m^2 también estará el área de los pastizales conformada por 7950m^2 y estará destinando un total de $1987,5\text{m}^2$ para 4 caballos.

La alimentación de los caballos se basara en 70% Forraje como Alfalfa, Pasto Forrajero y avena forrajera, 30% de Concentrado de Balanceado como maíz, harina de soya, subproductos de trigo y cervecería, aceite de palma, melaza, carbonato de calcio y agua en abundancia, el cuidado que estos animales necesitan es la colocación de herrajes, un baño cada semana y limpieza después de realizar actividades físicas, además de tener una adecuada limpieza de la caballeriza para evitar la humedad

c) ÁREA CAPRINA.

En esta área se encontrara cabras de raza Pubiana cruzada con criolla de color rojo oscuro o amarillo de tipo lechero, con un peso en los adultos hembras de 55 a 60 kg y machos de 75 a 80 kg, teniendo un periodo de gestación de 150 días aproximadamente, dando dos partos por año.

El área total de ocupación para las cabras es de 400 m^2 , en los cuales constaran un comedero para 10 cabras de $12,5\text{m}^2$, con una distribución de las cabras al inicio de 5 m^2 por dos machos reproductores y de $78,75\text{ m}^2$ para 9 hembras y con unos pastizales de 174 m^2 tanto para hembras y machos.

La alimentación de las cabras constará en forraje limpio o ensilaje bien conservado, su dieta también costara de gramíneas, leguminosas, cascarilla de algodón con maleza y agua fresca, también se utiliza la sal, ya que necesitan de yodo y cobre, para el cuidado de las cabras se necesita evitar la corriente de aire y humedad en los corrales, los paracitos del suelo, en el parto desinfectar el ombligo y enseñe a mamar al cabrito recién nacido.

d) ÁREA PSICOLA.

En esta área se encontrara con dos tipos de peses la Tilapia y Carpa, se necesitara de excavación, cajas de control, canales de pesca, pendientes ya que se necesita inclinación, con una profundidad requerida en la piscina de 1 m como mínimo, en un suelo arcilloso para reducir costos y hay que realizar un análisis del agua para ver su ph y la temperatura y sus minerales.

Para el área psicola se va a utilizar un total de 384 m², en las cuales se construirán dos piscinas para tilapias y una para carpas, además en cada una de estas piscinas se construirá estanques en un total de 28 m² por cada una, en donde se colocaran machos par la reproducción.

La alimentación de estos animales estará dada por estiércol de cerdos, gallinas, patos, también se dotara de forraje como bore, ramio hojas de zapallo, hojas de plátano, yuca molida y afrecho de maíz, la alimentación debe de darse regularmente 3 veces al día, con raciones de 5-0 % del peso de los animales cultivados.

e) **ÁREA DE ESPECIES MENORES**

En el área de especies menores se encontrara dividida en 4 partes, las cuales son el área de pollos palilleros, gallinas ponedoras, cuyes y de conejos, las cuales se detallaran a continuación con más precisión cada una de ellas con su especificación.

- **Gallinas Ponedoras**

Aquí se tendrá dos clases de gallinas las coloradas y Criollas, ya que son las que se encuentran en la zona, en la cual se utilizara un área total de 64 m² para 15 a 25 gallinas ponedoras en un inicio del parque.

La alimentación estará basada en lombrices y gusanos, así también como soya, fréjol, harina de pescado, alimentos verdes, sobras de cocina y 20 gr de maíz por ave al día, cada una de ellas consume de 6 a 8 litros de agua por día, la producción de estas aves es de 2 a 3 veces.

- **Pollos Parrilleros**

En esta área se encontrara con un espacio de 64 m² para 40 pollos de engorde, en la cual constara con un comedero de 3,75 m para 25 aves y bebederos de 1,25 m, estos pollos alcanzan una producción de 2 kilos en 8 semanas, siendo uno de los productos que tenga el parque a su disposición para los turistas.

También se realizara una control de vacunación para evitar enfermedades como son el control de Newcastle a los 4,8 días y a los 4 mese de nacidos los cuales se aplicara en los ojos o fosas del pico, contra la viruela a los 3 meses de edad la que se aplicara en el ala.

- **Conejos**

Se encontrara los conejos gigantes de Flandes, que alcanzarían un peso de 5 a 7 kg en el macho y de 6 a 9 kg en las hembras, hay que mantener separado al macho ya que entran en selo de 10 a 15 días, teniendo una duración de la gestación de 30 a 32 días y lactancia de 40 a 45 días.

El área total a utilizar para los conejos en el parque es de 20 m², en un inicio se tomara para 10 conejas 9 m², y para un macro reproductor 1 m², la alimentación que estos animales recibes es de hojas y tallos verdes, avena forrajera, acelga, lechuga, espinaca, zanahoria, col, coliflor y sal, los cuidados que necesitan es mantener limpia las jaulas, el piso debe permitir el paso de los excrementos, con una infraestructura impermeable, en la que pueda recibir sol y aire fresco.

- **Curíes**

Son cuyes criollos del país, alcanzan una longitud de 25 cm, tienen una reproducción a los 4 o 6 meses de edad, el celo se presenta cada 14 a 17 días con una duración de 24 horas, un periodo de gestación de

67 días y a las hembras se las debe remplazar cada 2 años, el área total a utilizar para esta especie en el parque es de 3 m², en la que se tomara una medida de 1 m² de ancho y 60 cm de altura, para 15 hembras y 1 macho reproductor.

La alimentación que los animales necesitan está basada en pasto, forrajes verdes, hortalizas, desperdicios de cocina, los alimentos verdes se deben dar en pequeñas cantidades, por ejemplo a los adultos se les debe de dar 200 gr de forraje, lactantes 30 días 60 gr, levante 30 a 60 días 150 gr y en engorde 170 gr de forraje, adicionalmente de 20 a 30 gr de productos secos y granos, adicionalmente alrededor de 200 c.c. de agua al día.

f) ÁREA HORTÍCOLA Y FRUTÍCOLA.

Esta será un área del parque en donde se encontrara una variedad de cultivos como son las hortalizas, árboles frutales y de productos para procesar y que sirvan al desarrollo autosustentable del negocio, se encontraran muchas actividades para realizar con los turistas en esta área y también de aprendizaje donde se puede compartir conocimientos de la tierra con los turistas.

Para poder realizar los cultivos se necesita realizar la preparación del suelo en la que se debe hacer zanjas de 30 a 40cm de profundidad, un arado de 40 días antes del cultivo y de una profundidad de 25 a 40 cm, el arado puede ser de forma cincel o yuta, después un rastrillado para nivelar y limpiar las

impurezas del suelo, elaboración de surcos y por ultimo poner abono en la tierra.

- **Palma de Aceite**

Se utilizara un área total de 1600 m^2 para 25 árboles, Crece alrededor de 18 m con una precipitación de 2500 a 3000 mm al año, el ph del suelo tiene que ser de 4,5 a 7 siendo este bien drenado, se necesita una temperatura de 36 a 37 °C teniendo una germinación después de 4 meses con un espacio necesario de 8 x 8 m por palma, produciendo 200 kg de aceite y 60 kg de semilla por 1000 m^2 de terreno.

La Palma de aceite tiene unos procesamientos para la palma en donde se tiene que calentar los racimos a 55°C en tanques con tallos para destruir las enzimas, se separa los frutos y tallos y con prensas hidráulicas se extrae el aceite de los frutos teniendo de esta manera la producción de aceite.

- **Naranja**

Para esta aérea se utilizara un total de 936 m^2 para un total de 26 naranjos las características principales que se necesitaran para es tener una fertilización en base de nitrógeno una de las características principales es que necesita tener una temperatura ambiente de 6,7°C a 37,7°C y una temperatura del suelo de 26,6°C y 32,2°C para tener un optimo desarrollo de la planta.

- **Papaya**

Se ocupara un área total de 225 m² para un total de 25 árboles de papaya, se debe colocar 15 gr de semilla por m², las cuales germinaran en un aproximado de 3 a 4 semanas, este árbol puede ser trasplantado cuando tenga una altura de 15 a 20 cm dejando después del primer año su floración se debe tomar en cuenta que hay que dejar una planta macho por cada 15 o 20 plantas hembras.

- **Durazno**

Se ocupara una área de 360m² para 10 árboles de durazno, para este tipo de planta se necesita procesar la semilla para después poder cultivarla, este proceso dura entro 12 semanas y esta se siembra a una profundidad de 2,5cm, también necesita de nitrógeno que es un elemento principal en el abono al igual que potasio que sirve para evitar que las hojas chamusquen, su optima germinación se da a 25°C de un suelo libre de alcalinidad y en terrenos arenosos en el que pueda desarrollarse libremente.

- **Té**

Se tiene pensado utilizar un total de 108 m² para un total de 60 plantas de té, esta planta se da a 1000 m.s.n.m. y una de las características del suelo es que debe de tener un PH de 5 a 6 y se la puede sembrar en estaciones lluviosas, esta planta tiene que tener un proceso de

plantación y preparación de la semilla y sembrarla a 3cm de profundidad, la plantación debe de ser ubicada en vivero en este caso será de 60 a 90 cm de ancho en el cual se tendrá una ciclo de cosecha de 7 a 10 días.

La planta del Té tiene un procesamiento complicado y de tiempo, en la cual se la deja secar las hojas y se la manipula mediante el uso de un rodillo y con el uso de temperaturas para poder obtener un producto final en la que se la pueda empacar y distribuir al consumo.

- **Aguacate**

Se utilizara un área total de 200 m² para un total de 20 árboles de aguacate, esta planta crece en un clima caluroso y no se puede desarrollar en terrenos pantanosos, un dato curioso de esta planta es que su altura máxima es de 20 m pero para cultivo si la trata para que solo pueda crecer hasta 5 m que es lo optimo.

- **Plátano**

Se tiene planificado utilizar un área total de 650 m² para un total de 100 plantas, teniendo una producción de 5 a 20 manos las cuales dan de 2 a 20 frutos por mano, este árbol madura de 75 a 15 días a una temperatura de 15 °C a 35 °C, la primera cosecha es de 13 a 15 meses su desarrollo se da un suelo con un PH 4,5 a 8.

- **Café**

Se a planificado tener un total de 200 plantas en un área total de 400 m², teniendo una producción de 2 veces al año por lo general se desarrolla en un suelo con un PH de 4,2 a 5,1 y a una temperatura de 16 °C a 22 °C.

Se tomado en cuenta este tipo de cultivos ya que son aptos para su desarrollo en la zona y pueden cultivarse por sus ciclos de producción estos productos pueden ser variados dependiendo de su aplicación mediante el tiempo y el rendimiento de los cultivos.¹²

- **Cultivos de Hortalizas**

Se ha diseñado un cuadro en el que se detalla las hortalizas a implementarse en el proyecto el área total destinada para las hortalizas es de 3500 m², en las cuales se ocupara un total de 500 m², para implementar los semilleros en donde se preparan las semillas antes y después se les trasplantara a su terreno definitivo.¹³

¹² Manuel ZUQUILANDA. (2004). *Cultivos Orgánicos. Manual de Granjas Integrales*. Biblioteca Agronómica.

¹³ WIKIPEDIA. [<http://es.wikipedia.org/wiki/Semillero>].

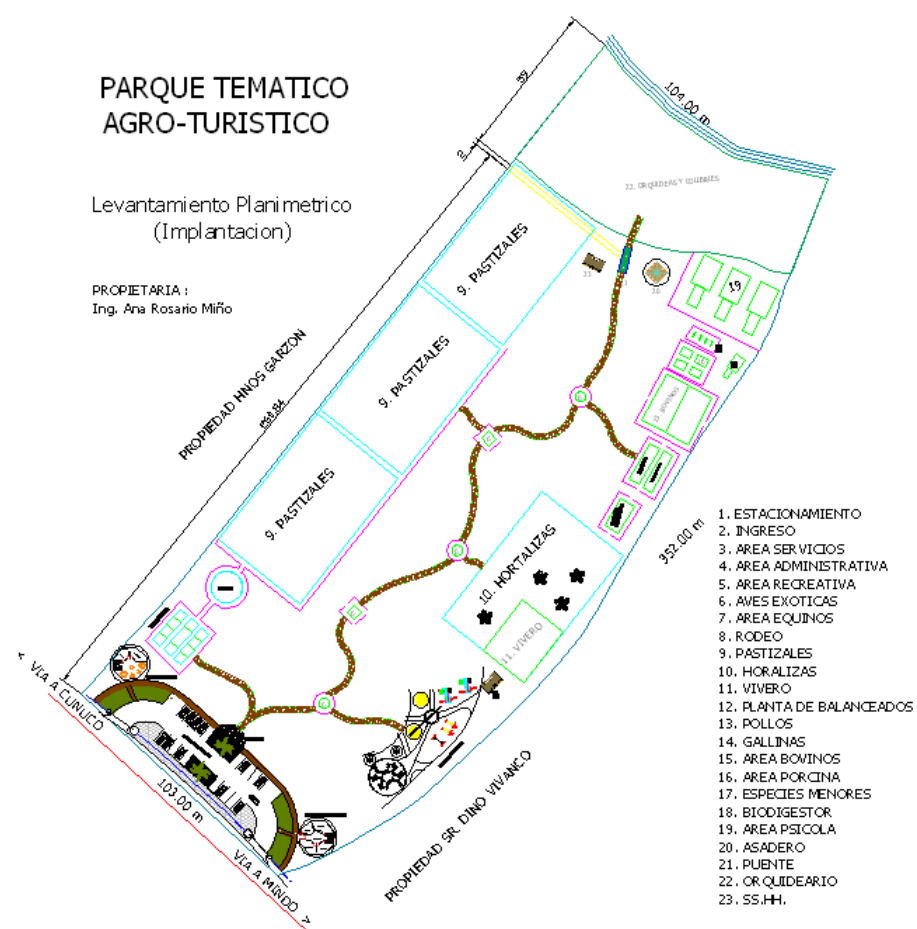
CUADRO N° 19

ÁREA	CANTIDAD	HORTALIZA
10 m	50	Tomate de Mesa
10 m	50	Cebolla de Bulbo
10 m	50	Pimientos
10 m	50	Pepino
10 m	50	Ají
10 m	50	Espárragos

Fuente: Investigación de Manual de Granja

Elaborado por: Esteban Narváez

- **Mapa de la hacienda**

GRÁFICO N° 18

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

3.3.3 Instalaciones y Equipos

Las instalaciones son las que se detallan en el dibujo del diseño y distribución de la Hacienda Agro Turística EL Bienestar, se necesitará:

CUADRO N° 20

ÁREA DE ESTACIONAMIENTO				
ÁREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
2220 m ²	30	Parqueaderos	160	4800
	2	Entrada y Salida	400	800
	Varios	Adornación Vegetal	600	600
	1	Cerramiento	12000	12000
TOTAL				18200

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

CUADRO N° 21

ÁREA DE ESTACIONAMIENTO				
ÁREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
62 m ²	1	Torniquete	200	200
	1	Área de cobro	500	500
	1	Letrero	700	700
	1	Puerta de Seguridad	1000	1000
TOTAL				2400

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

CUADRO N° 22

ÁREA DE INGRESO				
ÁREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
180 m ²	4	Cuartos	800	3200
	1	Baño	1000	1000
	1	Bodega	650	650
	1	Cocina	1000	1000
TOTAL				5850

Fuente: Investigación realizada**Elaborado por:** Esteban Narváez**CUADRO N° 23**

ÁREA ADMINISTRATIVA				
ÁREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
180 m ²	2	Oficinas	1600	3200
	1	Baño	400	400
	1	Bodega de Archivos	800	800
	1	Sala de Espera	1600	1600
TOTAL				6000

Fuente: Investigación realizada**Elaborado por:** Esteban Narváez**CUADRO N° 24**

ÁREA DE BIODIGESTOR				
ÁREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
32 m ²	1	Tanque	400	400
	2	Procesadores	500	1000
	1	Recipiente de Piedra Pómez	600	600
	Varios	Tubería	1500	1500
TOTAL				3500

Fuente: Investigación realizada**Elaborado por:** Esteban Narváez

CUADRO N° 25

ÁREA ESPARCIMIENTO				
ÁREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
32 m ²	1	Asadero	300	300
72 m ²	1	Planta de Balanceado	8000	8000
5000m ²	1	Sendero del Orquidiario	1000	1000
64 m ²	2	Baños Públicos	2500	5000
3784m ²	1	Camineras	6000	6000
178 m ²	1	Puente y Laguna	2100	2100
TOTAL				22400

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

CUADRO N° 26

EQUIPOS DE OFICINA				
ÁREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
	1	Computadora	800	800
	1	Teléfono	30	30
	1	Fax	140	140
	1	Caja Registradora	400	400
	3	Escritorios	500	1500
TOTAL				2870

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

CUADRO N° 27

IMPLEMENTOS PARA LA HACIENDA				
ÁREA	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
	7	Basureros Fijos	20	140
	1	Motoguadaña	670	670
	1	Fumigadora	570	570
	2	Azadones	20	40
	2 y 2	Picos y Palas	20	80
	2	Rastrillos	10	20
TOTAL				1520

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

3.3.4 Infraestructura Necesaria

Servicios Básicos

El lugar donde se realizará el proyecto contará con una instalación para la energía eléctrica que será tomada del transformador de propiedad de la Hostería y se extenderá un cable para conducir la electricidad hacia el terreno a ser utilizado.

Pose un de agua pura para ser utilizados en las actividades a realizarse en la construcción y desarrollo del proyecto.

En cuanto a la accesibilidad cuenta con una vía de primer orden hasta lo que se denomina el cruce de la Y que desvía las rutas la una a la costa y la otra se convierte en un desvío hacia el poblado de Mindo y de ahí existe otro desvío en la zona del puente de entrada hacia Mindo la cual se convierte en una vía de

segundo orden y el ultimo desvío hacia la derecha la cual es la vía al Cunuco la cual desde el puente 4,5 km hacia adentro en donde se encuentra el terreno para la realización del proyecto se convierte en una vía de 3er orden con baches debido a la mala temporalidad de la zona durante todo el año.

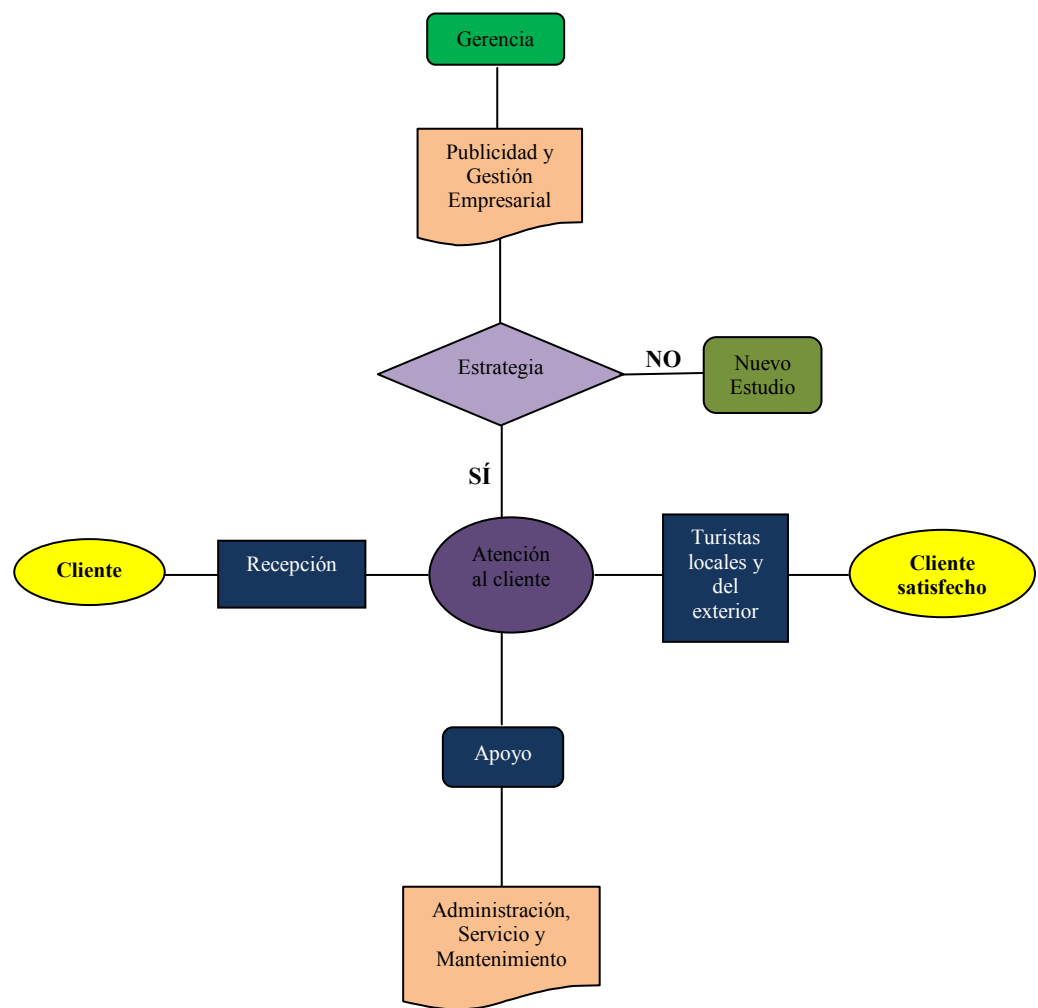
Requerimiento Técnico

Con el fin de obtener una auto sustentabilidad de este proyecto se ha realizado un estudio con técnicos especializados en plantas y animales como es un Ingeniero Zootecnista, el cual de acuerdo a sus conocimientos y su preparación en esta área a recomendado introducir en el proyecto varios tipos de animales y plantas que son de la zona y que pueden desarrollarse sin ninguna complicación y también introducir especies de otras regiones que se puedan adaptar, con el fin de hacerlos reproducir y que la gente que visita el parque pueda conocer el funcionamiento de una granja integral en forma didáctica y divertida que cause una atracción y esta se convierta a la vez en un lugar de esparcimiento para la familia y puedan con sus propias manos realizar las actividades cotidianas de un granjero y consumir los productos que el Parque Temático Agro-Turístico pueda ofrecer.

3.3.5 Diagrama de Procesos

Esta es una representación gráfica de los procesos que se seguirán en la Hacienda Agro Turística El Bienestar y poder ofrecer un servicio de calidad a los turistas que permita un mayor apreciación de las actividades que se realizaran, desde el momento que el turista llega hasta que sale del parque.

GRÁFICO N° 19



Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

4 ESTUDIO FINANCIERO

4.1 INVERSIÓN INICIAL

La inversión inicial estará determinada por los activos fijos, activos diferidos y capital de trabajo que el proyecto establece para determinar su evaluación.

4.1.1 Activos Fijos

La inversión en activos fijos están determinadas por los bienes tangibles que sirven para las operaciones normales del proyecto permitiendo una mayor evaluación.

Los activos fijos en este caso, están conformados por el terreno, la construcción administrativa, muebles y enseres, equipos de oficina, maquinaria y equipo, vehículo, semovientes, frutas y hortalizas, tratamiento de aguas, camineras senderos, vehículo, estacionamiento, baños, con un monto total de \$ 432.184,00.

CUADRO N° 28

ACTIVOS FIJOS	USD	%
Terreno	320.000,00	74,04%
Contrucciones	72.616,00	16,80%
Muebles y Enseres	2.040,00	0,47%
Equipos de Oficina	1.430,00	0,33%
Maquinaria y Equipos	12.880,00	2,98%
Vehículo	13.000,00	3,01%
Semovientes	6.240,00	1,44%
Frutos y Hortalizas	3.978,00	0,92%
SUBTOTAL	432.184,00	100,00%

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

Como es de conocimiento los activos fijos están sujetos a depreciación por lo que se detallo su cálculo en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 29

TABLA DE AMORTIZACIONES								
Activos Fijos	Costo	%	Valor Depreciación Mensual	I Trimestre	II Trimestre	III Trimestre	IV Trimestre	Valor Anual
Construcciones	72616,00	5%	302,57	907,70	907,70	907,70	907,70	3630,80
Muebles y Enseres	2040,00	10%	17,00	51,00	51,00	51,00	51,00	204,00
Equipos de Oficina	1430,00	33%	39,33	117,98	117,98	117,98	117,98	471,90
Maquinaria y Equipos	12880,00	20%	214,67	644,00	644,00	644,00	644,00	2576,00
Vehículo	13000,00	20%	216,67	650,00	650,00	650,00	650,00	2600,00
Semovientes	6240,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frutos y Hortalizas	3978,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	112184,00			2370,68	2370,68	2370,68	2370,68	9482,70

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

Adicionalmente en el cuadro se ha detallado el cálculo del 1% por mantenimiento y 1% por concepto de seguro de los activos fijos como consta en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 30

PORCENTAJE		GASTOS	
Mantenimiento	Seguro	Mantenimiento	Seguro
1%	1%	726,16	726,16
1%	1%	20,40	20,40
1%	1%	14,30	14,30
1%	1%	128,80	128,80
1%	1%	130,00	130,00
1%	1%	62,40	62,40
1%	1%	39,78	39,78
		1121,84	1121,84

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

4.1.2 Activos Diferidos

Las inversiones en activos diferidos son las que se realizan sobre activos constituidos netamente por los servicios a ofrecerse y los derechos necesarios para poner en marcha del proyecto.

En este proyecto se estableció a los activos diferidos como los gastos pre-operativos determinados los desembolsos originados de dirección y coordinación de obras de instalación, el diseño de los sistemas y procedimientos administrativos, los gastos legales para poder llevar a cabo la constitución jurídica de la empresa, las patentes, licencias y demás gastos que se necesiten realizar para poder iniciar el funcionamiento de las instalaciones, así como los gastos para dar una capacitación adecuada al personal y cada uno de ellos para que desempeñen sus funciones adecuadamente.

CUADRO N° 31

ACTIVOS DIFERIDO	USD	%
Gastos Preoperativos	32.678,70	95,24%
Imprevistos (5% de activos diferidos)	1.633,93	4,76%
SUBTOTAL	34.312,63	100,00%

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

4.1.3 Capital de Trabajo

La inversión en capital de trabajo constituye el conjunto de recursos necesarios, en forma de activos corrientes, para la operación normal del proyecto durante un ciclo productivo, para una capacidad y tamaño determinados.¹⁴

Para la Hacienda el Bienestar se ha establecido el ciclo productivo por el tiempo promedio en que los visitantes permanezcan en el parque temático, la capacidad será determinada por el promedio de los visitantes y el capital de trabajo serán los recursos necesarios para financiar la operación durante la permanencia y disfrute de las actividades del parque, hasta la recepción del pago de los servicios brindados.

El método que se utilizará para el cálculo del capital de trabajo es el del Período de Desfase.

El método de período de desfase consiste en determinar la cuantía de los costos de operación que debe financiarse desde el momento en que se efectúa el primer pago de la materia prima hasta el momento en que se recauda el ingreso por la venta de los productos, que se destinará a financiar el período de desfase siguiente.¹⁵

¹⁴ Nassir SAPAG CH. y Reinaldo SAPAG CH. (2000). *Op. Cit.*

¹⁵ *Ibíd.*

A continuación se presenta el cálculo correspondiente al capital de trabajo requerido para el desarrollo del proyecto:

CUADRO N° 32

COSTOS Y FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO			
Factor de Caja (Ciclo de Caja)	días	30	
		VALOR	
		USD	%
CAPITAL DE TRABAJO OPERATIVO			
Materiales Directos		57.600,00	59,15%
Materiales Indirectos		0,00	0,00%
Suministros y Servicios		3.900,00	4,01%
Mano de Obra Directa		25.200,00	25,88%
Mano de Obra Indirecta		6.600,00	6,78%
Mantenimientos y Seguros (activos fijos operativos)		2.243,68	2,30%
Otros Costos Indirectos		1.831,90	1,88%
SUBTOTAL		97.375,58	100,00%
Requerimiento diario		270,49	
Requerimiento ciclo de caja		8.114,63	
Inventario Inicial		2.400,00	
CAPACIDAD DE TRABAJO OPERATIVA		10.514,63	
CAPITAL DE TRABAJO ADMINISTRACIÓN Y VENTAS			
Gastos Administrativos que Representan Desembolso		20.721,20	
Gastos de Ventas que Representan Desembolso		25.476,68	
SUBTOTAL		46.197,88	
Requerimiento Diario		128,33	
CAPITAL DE TRABAJO ADMINISTRACIÓN Y VENTAS		3.849,82	
CAPITAL DE TRABAJO		14.364,45	

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

De esta manera se puede ver que el total de la inversión está integrada por activos fijos, activos diferidos y capital de trabajo los cuales determinantes para analizar el desarrollo del Parque Temático Hacienda el Bienestar.

CUADRO N° 33

TOTAL DE LA INVERSION	TOTAL
ACTIVOS FIJOS	432.184,00
ACTIVOS DIFERIDOS	34.312,63
CAPITAL DE TRABAJO	14.364,45
TOTAL	480.861,09

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

La parte estimada como aporte de capital por parte de los inversionistas es un 59%, equivalente a US\$ 284.861,09 de los que US\$ 320.000,00 corresponde al terreno, US\$ 32.678,70 corresponde al capital pre-operacional y la diferencia corresponderá a un aporte de efectivo.

Parte del financiamiento requerido se va a aplicar a un crédito para pequeñas y medianas empresas concedido por la Corporación Financiera Nacional, a una tasa preferencial de mercado, la tasa en el año 2010 del 8,75%, se analizó la alternativa de un crédito bancario pero castigaría la rentabilidad del proyecto ya que tiene una tasa de interés más alta y el desembolso obligado de los intereses mensuales.

En el siguiente cuadro se presenta el financiamiento:

CUADRO N° 34

FINANCIAMIENTO	
FINANCIAMIENTO PROPIO	284.861,09
Plan de Inversiones	252.182,39
Capital (Amortización) Preoperacional	32.678,70
FINANCIAMIENTO DE TERCEROS	196.000,00
Crédito de Instituciones Financieras	196.000,00
TOTAL FINANCIAMIENTO	480.861,09
DIFERENCIA	0,00

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

4.2 PRESUPUESTOS DE INGRESOS

“El Presupuesto es una serie de estimaciones coordinadas, que realiza el personal de la empresa para pronosticar los ingresos por ventas en bienes reales o financieros y/o servicios prestados.”¹⁶

4.2.1 Cantidad, Precio y Valor

CUADRO N° 35

PRESUPUESTO DE VENTAS DEL PROYECTO							
CONCEPTOS		I	II	III	IV	V	TOTAL
VISITANTES							
Producción bruta por periodo	Personas	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	99.000,00
Precios mercado local		4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	22,50
Precios mercado externo		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD	89.100,00	89.100,00	89.100,00	89.100,00	89.100,00	2.227.500,00
PRODUCTOS							
Producción bruta por periodo	Personas	12.960,00	12.960,00	12.960,00	12.960,00	12.960,00	64.800,00
Precios mercado local		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	25,00
Precios mercado externo		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD	64.800,00	64.800,00	64.800,00	64.800,00	64.800,00	1.620.000,00
PESCA							
Producción bruta por periodo	Pescadores	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	48.510,00
Precios mercado local		8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	40,00
Precios mercado externo		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD	77.616,00	77.616,00	77.616,00	77.616,00	77.616,00	1.940.400,00
SENDEROS							
Producción bruta por periodo	guia	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	48.510,00
Precios mercado local		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	15,00
Precios mercado externo		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD	29.106,00	29.106,00	29.106,00	29.106,00	29.106,00	727.650,00
TOTAL ESTIMADOS POR VENTAS		260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	6.515.550,00

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

Mediante un estudio realizado por los distintos lugares de turismo y sus distintas actividades se determinó el precio comparativo de la zona que los clientes pagarían por ingresar al Parque temático es de US\$ 3,50 este precio es basado en lugares similares como es el mariposario y orquidiario de Mindo y después de hacer el análisis financiero poniendo en consideración todo los

¹⁶ Ibídem.

aspectos que el parque ofrece como proyecto para la zona y los turistas, por lo que se realizó un análisis de sensibilidad en el que se detectó que el precio para el ingreso al parque temático en el que el proyecto se vuelve rentable es de US\$ 4,50 el mismo que genera una venta anual de US\$89.100,00; el precio que se establece para venta de la producción del parque establecido para alimentación es de US\$5,00, por persona el mismo que genera una venta anual de US\$ 64.800,00; para la pesca deportiva se ha establecido competitivo en la zona de US\$ 8,00 teniendo unas ventas anuales de US\$ 77.616,00 y un paseo por un sendero natural se estableció un precio de US\$ 3,00 los mismos que generan ventas por US\$ 29.106,00. Con estos valores se generan unas ventas totales por US\$ 260.622,00 cada año.

4.3 PRESUPUESTOS DE GASTOS Y COSTOS

En el presupuesto de Gastos/Costos permite determinar las necesidades del proyecto para los distintos productos y servicios a ofrecer y también su desarrollo interno, a continuación los siguientes conceptos:

Presupuesto de Costos de Producción:

Puede definirse como: la inversión necesaria para obtener un producto o servicio final, o como el monto de gastos en que incurre una empresa por materia prima, mano de obra y carga fabril, para terminar de producir una cantidad de bienes en particular, o un volumen de servicio determinado a prestar.

Presupuesto de gastos de venta:

Es la predeterminación de gastos en que se incurre para movilizar la mercadería, desde la empresa hacia los intermediarios o el consumidor final. Muchas veces, la gerencia de ventas puede tomar estructuras de comercialización o de mercadeo distintas, en cuyo caso se pueden incluir gastos de investigación y desarrollo de nuevos productos, estudios de mercado, publicidad, etc. Generalmente estos valores tienden a variar (aumentar o disminuir) en la medida en la que se altera el

volumen de ventas, por lo cual se les considera variables. Son gastos de venta tipo, entre otros sueldos y salarios, comisiones de vendedores, gastos de viaje, publicidad, fletes por transporte, etc.

Presupuesto de Gastos Administrativo-Financieros:

Este presupuesto tiene por objeto consolidar los cálculos que se hicieron en los presupuestos de sueldos y salarios, adiestramiento de personal, bienestar laboral, seguridad industrial e investigación y desarrollo, más los que se necesitan para mantener vigente la operación de la empresa en su conjunto. Este presupuesto es la predeterminación de gastos en que incurre la organización (administración central) para mantener activo el giro del negocio. En un sentido amplio, incluye los impactos del progreso institucional, investigación y desarrollo, seguridad industrial y ambiental, finanzas y consecuentemente, los gastos derivados del directorio y la gerencia general. Generalmente, estos gastos tienden a ser fijos en comparación con los gastos de ventas. Dentro de la categoría de gastos administrativos (llamados también generales) se considera a: sueldos y salarios de las oficinas centrales, seguros, impuestos, arriendos, depreciaciones.¹⁷

¹⁷ Hernán PEÑA NOVOA. *Prácticas presupuestarias para ejecutivos*. Quito: Editorial Ecuador.

CUADRO N° 36

PRESUPUESTO DE COSTOS DE PRODUCCIÓN, GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS								
CONCEPTO	Costo Fijo	Costo Variable	TOTAL	COSTOS AÑOS PROYECTADO				
				1	2	3	4	5
COSTOS DIRECTOS								
Materia Prima directa	57.600,00	0,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00	57.600,00
Mano de Obra directa	30.841,80	0,00	30.841,80	30.841,80	30.841,80	30.841,80	30.841,80	30.841,80
Sueldos y Salarios	25.200,00	0,00	25.200,00	25.200,00	25.200,00	25.200,00	25.200,00	25.200,00
Aporte Patronal	3.061,80	0,00	3.061,80	3.061,80	3.061,80	3.061,80	3.061,80	3.061,80
Décimo Tercero	900,00	0,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Décimo Cuarto	1.680,00	0,00	1.680,00	1.680,00	1.680,00	1.680,00	1.680,00	1.680,00
Imprevistos 5%	4.422,09	0,00	4.422,09	4.422,09	4.422,09	4.422,09	4.422,09	4.422,09
TOTAL	92.863,89	0,00	92.863,89	92.863,89	92.863,89	92.863,89	92.863,89	92.863,89
COSTOS INDIRECTOS								
Materia Prima Indirecta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mano de Obra Indirecta	8.431,90	0,00	8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90
Sueldos y Salarios	6.600,00	0,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00
Aporte Patronal	801,90	0,00	801,90	801,90	801,90	801,90	801,90	801,90
Décimo Tercero	550,00	0,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00	550,00
Décimo Cuarto	480,00	0,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Suministros y servicios	0,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00	3.900,00
Luz	0,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
Teléfono Fijo	0,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Internet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Teléfono Movil	0,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00
Direc TV	0,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Mantenimiento y Seguros	2.243,68	0,00	2.243,68	2.243,68	2.243,68	2.243,68	2.243,68	2.243,68
Mantenimiento	1.121,84	0,00	1.121,84	1.121,84	1.121,84	1.121,84	1.121,84	1.121,84
Seguros	1.121,84	0,00	1.121,84	1.121,84	1.121,84	1.121,84	1.121,84	1.121,84
Otros Costos y gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprevistos	533,78	195,00	728,78	728,78	728,78	728,78	728,78	728,78
Parcial	11.209,36	4.095,00	15.304,36	15.304,36	15.304,36	15.304,36	15.304,36	15.304,36
Costos que no representan desembolso:								
Depreciaciones		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal	11.209,36	4.095,00	15.304,36	15.304,36	15.304,36	15.304,36	15.304,36	15.304,36
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN								
Gastos que representan desembolso:								
Sueldos y salarios	20.721,20	0,00	20.721,20	20.721,20	20.721,20	20.721,20	20.721,20	20.721,20
Remuneraciones	16.800,00	0,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00
Aporte patronal	2.041,20	0,00	2.041,20	2.041,20	2.041,20	2.041,20	2.041,20	2.041,20
Décimo Tercero	1.400,00	0,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00
Décimo cuarto	480,00	0,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00	480,00
Imprevistos	1.036,06	0,00	1.036,06	1.036,06	1.036,06	1.036,06	1.036,06	1.036,06
Parcial	21.757,26	0,00	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26
Gastos que no representan desembolso:								
Depreciaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortizaciones	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal	21.757,26	0,00	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26
GASTOS DE VENTAS								
Gastos que no representan desembolsos								
Sueldos y salarios	10.360,60	0,00	10.360,60	10.360,60	10.360,60	10.360,60	10.360,60	10.360,60
Remuneraciones	8.400,00	0,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00	8.400,00
Aporte patronal	1.020,60	0,00	1.020,60	1.020,60	1.020,60	1.020,60	1.020,60	1.020,60
Décimo Tercero	700,00	0,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00
Décimo cuarto	240,00	0,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00
Comisiones sobre ventas	0,00	2.084,98	2.084,98	2.084,98	2.084,98	2.084,98	2.084,98	2.084,98
Publicidad 5%	13.031,10	0,00	13.031,10	13.031,10	13.031,10	13.031,10	13.031,10	13.031,10
Imprevistos	622,28	0,00	622,28	622,28	622,28	622,28	622,28	622,28
Parcial	24.013,98	2.084,98	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95
Gastos que no representan desembolso:								
Depreciaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal	24.013,98	2.084,98	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95
GASTOS FINANCIEROS				15.860,08	12.883,18	9.635,11	6.091,15	2.224,34
TOTAL				171.884,54	168.907,65	165.659,57	162.115,61	158.248,81

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

El presupuesto de Costos/Gastos está compuesto por el total de los costos directos, costos indirectos, gastos administrativos, gastos de ventas y gastos financieros. Lo que da un total para el primer año de US\$ 171.884,54 el Segundo año, US\$ 168.907,65 el tercero año, US\$ 165.659,57 el cuarto año, US\$ 162.115,61 y el quinto año con un valor de US\$ 158.248,81.

4.4 BALANCE GENERAL DEL PROYECTO

Es el informe contable en el que se puede observar las cuentas de Activos, Pasivos y Patrimonio proyectadas y ordenadas, determinando sistemáticamente la posición que tendría la empresa en cada uno de los años que se proyecta la investigación.

Indica el estado de posición financiera que tendrá una empresa u organización como consecuencia de las variaciones que ocurrirán en sus activos, pasivos y capital, a una fecha determinada. La presentación secuencial de los componentes del activo, deberá efectuarse en función de su convertibilidad, de tal manera que los primeros serán los más líquidos y los últimos, los activos fijos que no pueden liquidarse dentro del año.

La ordenación de los pasivos depende de la urgencia con que deben ser canceladas las obligaciones; así los de vencimiento inmediato son los primeros y los últimos aquellos que no deben cancelarse en el corto plazo, como son el capital social y las reservas.¹⁸

¹⁸ Ibídem.

CUADRO N° 37

Balance General del Proyecto

BALANCE GENERAL HISTORICO Y PROYECTADO						
USD						
	Saldos Iniciales	1	2	3	4	5
ACTIVO CORRIENTE						
Caja y Bancos	0,00	47.327,80	73.572,88	98.652,41	122.460,18	144.880,37
Inversiones temporales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cuentas y documentos por cobrar mercado local	0,00	15.637,32	15.637,32	15.637,32	15.637,32	15.637,32
Cuentas y documentos por cobrar mercado extranjero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inventarios:						
Productos terminados	0,00	723,95	723,95	723,95	723,95	723,95
Productos en proceso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Materias primas	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00
Materiales indirectos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	2.400,00	66.089,07	92.334,15	117.413,68	141.221,45	163.641,64
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS						
Terreno	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00
Contrucciones	72.616,00	72.616,00	72.616,00	72.616,00	72.616,00	72.616,00
Muebles y Enseres	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00
Equipos de Oficina	1.430,00	1.430,00	1.430,00	1.430,00	1.430,00	1.430,00
Maquinaria y Equipos	12.880,00	12.880,00	12.880,00	12.880,00	12.880,00	12.880,00
Vehículo	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00
Semovientes	6.240,00	6.240,00	6.240,00	6.240,00	6.240,00	6.240,00
Frutos y Hortalizas	3.978,00	3.978,00	3.978,00	3.978,00	3.978,00	3.978,00
Subtotal activos fijos	432.184,00	432.184,00	432.184,00	432.184,00	432.184,00	432.184,00
(-) Depreciaciones		9.482,70	18.965,40	28.448,10	37.930,80	47.413,50
TOTAL ACTIVOS FIJOS NETOS	432.184,00	422.701,30	413.218,60	403.735,90	394.253,20	384.770,50
ACTIVO DIFERIDO	34.312,63	34.312,63	34.312,63	34.312,63	34.312,63	34.312,63
(-) Amortización acumulada		6.862,53	13.725,05	20.587,58	27.450,10	34.312,63
TOTAL ACTIVO DIFERIDO NETO	34.312,63	27.450,10	20.587,58	13.725,05	6.862,53	0,00
OTROS ACTIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DE ACTIVOS	468.896,63	523.103,00	539.865,38	555.462,21	569.787,28	582.724,77
PASIVO CORRIENTE						
Intereses por pagar	0,00	15.860,08	12.883,18	9.635,11	6.091,15	2.224,34
Porción corriente deuda largo plazo	0,00	32.678,70	35.655,59	38.903,66	42.447,63	46.314,43
Cuentas y Documentos por pagar proveedores	1.200,00	3.631,58	3.572,04	3.507,08	3.436,20	3.358,86
Sobregiro bancario	19.514,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	20.714,24	52.170,35	52.110,81	52.045,85	51.974,97	51.897,64
PASIVO LARGO PLAZO	196.000,00	163.321,30	127.665,72	88.762,05	46.314,43	0,00
TOTAL DE PASIVOS	216.714,24	215.491,65	179.776,53	140.807,90	98.289,40	51.897,64
PATRIMONIO						
Capital Social Pagado	252.182,39	252.182,39	252.182,39	252.182,39	252.182,39	252.182,39
Reserva Legal	0,00	5.039,00	5.228,77	5.435,84	5.661,77	5.908,27
Aporte de los Socios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados Acumulados	0,00	0,00	50.389,96	102.677,70	157.036,08	213.653,73
Utilidad Neta (Pérdida)	0,00	50.389,96	52.287,73	54.358,38	56.617,66	59.082,74
TOTAL PATRIMONIO	252.182,39	307.611,35	360.088,86	414.654,31	471.497,89	530.827,14
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	468.896,63	523.103,00	539.865,39	555.462,21	569.787,29	582.724,78

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

El balance general se encuentra proyectado para 5 años, el año pre-operativo se inicia con un valor de US\$ 2.400,00 en materia prima, el total de activos fijos para el año preoperativo es de US\$ 432.184,00, el total de activos diferidos es de US\$ 34.312,63, con un total de Activos para el año preoperativo de US\$ 468.896,63. En los pasivos en el año pre-operativo se inicia con un sobregiro bancario por US\$ 19.514,24, US\$ 1200,00 en cuentas y documentos por pagar, y con US\$ 196.000,00 en pasivos a largo plazo que corresponde al préstamo adquirido en la Corporación Financiera Nacional (CFN), estos valores suman US\$ 216.714,24 de total de pasivos. El Capital Pagado para el año preoperativo es de US\$ 468.896,63.

En el Balance General Proyectado para el quinto año de operación tendrá un total de Activos de US\$ 582.724,77, un total de Pasivos de US\$ 51.897,64 y un total de Patrimonio de US\$ 530.827,14.

4.5 ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

“Muestra los ingresos y gastos, así como la utilidad o pérdida resultante de las operaciones de la compañía durante un periodo determinado; junto con el balance general forma los que son considerados como estados financieros básicos.”¹⁹

¹⁹ SERFINCO. [<http://www.serfinco.com/glossary/default.asp?l=E>].

CUADRO N° 38**Estado de pérdidas y ganancias**

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO						
USD						
		1	2	3	4	5
		MONTO	MONTO	MONTO	MONTO	MONTO
Ventas Netas		260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00
Costo de Ventas		117.862,63	117.862,63	117.862,63	117.862,63	117.862,63
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		142.759,37	142.759,37	142.759,37	142.759,37	142.759,37
Gastos de ventas		26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95
Gastos de administración		21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL		94.903,16	94.903,16	94.903,16	94.903,16	94.903,16
Gastos financieros		15.860,08	12.883,18	9.635,11	6.091,15	2.224,34
Otros ingresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros egresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PARTICIPACION		79.043,08	82.019,97	85.268,05	88.812,01	92.678,81
Participación utilidades	15%	11.856,46	12.303,00	12.790,21	13.321,80	13.901,82
Corpei	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES IMP.RENTA		67.186,62	69.716,98	72.477,84	75.490,21	78.776,99
Impuesto a la renta	25,00%	16.796,65	17.429,24	18.119,46	18.872,55	19.694,25
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		50.389,96	52.287,73	54.358,38	56.617,66	59.082,74

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

La utilidad neta en el primer año es de USD\$ 50.389,96, el segundo año la utilidad neta sube a USD\$ 52.287,73, el tercer año también hay un incremento ya que sube a USD\$ 54.358,38, en el cuarto y quinto año también hay un incremento a US\$ 56.617,66 y USD\$ 59.082,74 respectivamente.

4.6 INDICADORES FINANCIEROS

“El análisis de indicadores financieros representa una técnica que permite identificar, mediante la relación matemática de variables, las áreas débiles y/o los puntos fuertes que mantiene una compañía.”²⁰

²⁰ Hernán PEÑA NOVOA. *Op. Cit.*

4.6.1 Razón de Liquidez

“Mide la capacidad de la empresa para satisfacer las obligaciones de corto plazo, sin llegar a liquidar sus activos fijos”.

Se calculan de las siguientes maneras:

1.- Capital Neto de Trabajo = activos circulantes – pasivos a corto plazo

2.- Índice de Capital de trabajo =
$$\frac{\text{Activo circulante}}{\text{Pasivos a Corto Plazo}}$$

3.- Prueba Acida =
$$\frac{\text{Activo circulante} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivos a Corto Plazo}}$$

Los índices de Liquidez son los siguientes:

CUADRO N° 38

Liquidez	USD					
Flujo operacional	158.565,96	158.625,50	158.690,46	158.761,34	158.838,67	158.696,38
Flujo no operacional	-77.191,89	-78.271,01	-79.448,44	-80.733,12	-82.134,84	-79.555,86
Flujo neto generado	81.374,07	80.354,48	79.242,02	78.028,21	76.703,83	79.140,52
Saldo final de caja	61.859,83	142.214,31	221.456,33	299.484,54	376.188,37	220.240,68
Requerimientos de recursos frescos	-	-	-	-	-	-
Capital de trabajo	13.918,72	40.223,34	65.367,83	89.246,48	111.744,01	64.100,08
Indice de liquidez (prueba ácida)	1,21	1,71	2,20	2,66	3,09	2,17
Indice de capital de trabajo	1,27	1,77	2,26	2,72	3,15	2,23

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

4.6.2 Razón de Endeudamiento

“Mide hasta qué punto la empresa se encuentra endeudada y cómo esta situación incide en el rendimiento de la compañía. Este análisis se centra en el endeudamiento de mediano y largo plazo”.

Se calcula de la siguiente manera:

$$RE = \text{Pasivo total} / \text{Activo total}$$

RAZÓN PASIVO-CAPITAL (RPC): Indica la relación entre los fondos a largo plazo que suministran los acreedores y los que aportan los dueños de las empresas.

$$RPC = \text{Pasivo a largo plazo} / \text{Capital contable}$$

RAZÓN PASIVO A CAPITALIZACIÓN TOTAL (RPCT): Tiene el mismo objetivo de la razón anterior, pero también sirve para calcular el porcentaje de los fondos a largo plazo que suministran los acreedores, incluyendo las deudas de largo plazo como el capital contable.

$$RPCT = \text{Deuda a largo plazo} / \text{Capitalización total}.$$

CUADRO N° 40

Apalancamiento	1	2	3	4	5	Promedio
Pasivos totales/activos totales	41,2%	33,3%	25,3%	17,3%	8,9%	25,2%
Pasivos corrientes/activos totales	10,0%	9,7%	9,4%	9,1%	8,9%	9,4%
Patrimonio/activos totales	58,8%	66,7%	74,7%	82,7%	91,1%	74,8%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

4.6.3 Razón de Rentabilidad

Miden la eficiencia operativa y financiera de la empresa para generar utilidades satisfactorias reinvertibles. Sus cálculos de preferencia se hacen excluyendo intereses e impuestos, a fin de hacer comparables los efectos del financiamiento con los rendimientos que reciben los accionistas.

En la determinación de este índice intervienen dos elementos, los cuales son:

1. El porcentaje de utilidad neta sobre ventas: significa el margen de utilidad neta en cada peso de venta logrado.
2. El índice de rotación de capital: significa el número de veces que las ventas netas contienen al capital de la compañía.

CUADRO N° 41

Rentabilidad:	USD					
	1	2	3	4	5	Promedio
Utilidad neta/patrimonio (ROE)	16,38%	14,52%	13,11%	12,01%	11,13%	13,43%
Utilidad neta/activos totales (ROA)	9,63%	9,69%	9,79%	9,94%	10,14%	9,84%
Utilidad neta/ventas	19,33%	20,06%	20,86%	21,72%	22,67%	20,93%
Punto de equilibrio	73	72	71	69	68	70,59

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

4.6.4 Razón de Actividad

“Miden la velocidad con la que las diversas cuentas se convierten de ventas a efectivo. Sus cálculos, de preferencia deben hacerse sobre valores promedio, esto es entre la información inicial y la final de un ejercicio dividido para dos”.

CUADRO N° 42

Rotaciones						
Rotación cuentas por cobrar	17	17	17	17	17	17
Rotación de inventarios	37,73	37,73	37,73	37,73	37,73	37,73

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

4.6.5 Análisis Vertical

El análisis vertical consiste en establecer la proporción de las cuentas de activos, pasivos y patrimonio con el total de activos en el estado de situación y con relación a ventas en el estado de resultados. Esta proporción permite comparaciones en el tiempo con la misma empresa y comparaciones con otras empresas, sobre una base de 100, independientemente de las magnitudes absolutas. Por el crecimiento simultáneo de los valores con la inflación, su reducción a base de cien disminuye las distorsiones inflacionarias en los precios.²¹

²¹ CAGIGAL GARCÍA José Luis. (2000). *Gerencia Financiera*. Segunda edición.

CUADRO N° 43

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO													
USD													
		1		2		3		4		5		Variación entre los dos	
		MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%	MONTO	%
Ventas Netas		260.622,00	100,00	260.622,00	100,00	260.622,00	100,00	260.622,00	100,00	260.622,00	100,00	0,00	0%
Costo de Ventas		117.862,63	45,22	117.862,63	45,22	117.862,63	45,22	117.862,63	45,22	117.862,63	45,22	0,00	0%
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		142.759,37	54,78	142.759,37	54,78	142.759,37	54,78	142.759,37	54,78	142.759,37	54,78	0,00	0,00
Gastos de ventas		26.098,95	10,01	26.098,95	10,01	26.098,95	10,01	26.098,95	10,01	26.098,95	10,01	0,00	0%
Gastos de administración		21.757,26	8,35	21.757,26	8,35	21.757,26	8,35	21.757,26	8,35	21.757,26	8,35	0,00	0%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL		94.903,16	36,41	94.903,16	36,41	94.903,16	36,41	94.903,16	36,41	94.903,16	36,41	0,00	0,00
Gastos financieros		15.860,08	6,09	12.883,18	4,94	9.635,11	3,70	6.091,15	2,34	2.224,34	0,85	-3.866,80	-63%
Otros ingresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Otros egresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PARTICIPACION		79.043,08	30,33	82.019,97	31,47	85.268,05	32,72	88.812,01	34,08	92.678,81	35,56	3.866,80	0,63
Participación utilidades	15%	11.856,46	4,55	12.303,00	4,72	12.790,21	4,91	13.321,80	5,11	13.901,82	5,33	580,02	4%
Corpei	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES IMP.RENTA		67.186,62	25,78	69.716,98	26,75	72.477,84	27,81	75.490,21	28,97	78.776,99	30,23	3.286,78	0,59
Impuesto a la renta	25,00%	16.796,65	6,44	17.429,24	6,69	18.119,46	6,95	18.872,55	7,24	19.694,25	7,56	821,70	4%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		50.389,96	19,33	52.287,73	20,06	54.358,38	20,86	56.617,66	21,72	59.082,74	22,67	2.465,09	0,55

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

Según el análisis vertical la utilidad neta para el primer año corresponde al 19,33% del total de las ventas, para el segundo año corresponde al 20,06%, para el tercer año la utilidad neta es de 20,86%, para el cuarto y quinto año es de 21,72% y 22,67% respectivamente.

CUADRO N° 44

BALANCE GENERAL HISTORICO Y PROYECTADO													
USD													
	Saldos Iniciales	1	%	2	%	3	%	4	%	5	%	Variación entre el cuarto y quinto	
												USD	%
ACTIVO CORRIENTE													
Caja y Bancos	0,00	47.327,80	9%	73.572,88	14%	98.652,41	18%	122.460,18	21%	144.880,37	25%	22.420,19	18%
Inversiones temporales	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Cuentas y documentos por cobrar mercado local	0,00	15.637,32	3%	15.637,32	3%	15.637,32	3%	15.637,32	3%	15.637,32	3%	0,00	0%
Cuentas y documentos por cobrar mercado extranjero	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Inventarios:													
Productos terminados	0,00	723,95	0%	723,95	0%	723,95		723,95	0%	723,95	0%	0,00	0%
Productos en proceso	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Materias primas	2.400,00	2.400,00	0%	2.400,00	0%	2.400,00	0%	2.400,00	0%	2.400,00	0%	0,00	0%
Materiales indirectos	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	2.400,00	66.089,07	13%	92.334,15	0,17	117.413,68	0,21	141.221,45	0,25	163.641,64	28%	22.420,19	16%
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS													
Terreno	320.000,00	320.000,00	61%	320.000,00	59%	320.000,00	58%	320.000,00	56%	320.000,00	55%	0,00	0%
Contrucciones	72.616,00	72.616,00	14%	72.616,00	13%	72.616,00	13%	72.616,00	13%	72.616,00	12%	0,00	0%
Muebles y Enseres	2.040,00	2.040,00	0%	2.040,00	0%	2.040,00	0%	2.040,00	0%	2.040,00	0%	0,00	0%
Equipos de Oficina	1.430,00	1.430,00	0%	1.430,00	0%	1.430,00	0%	1.430,00	0%	1.430,00	0%	0,00	0%
Maquinaria y Equipos	12.880,00	12.880,00	2%	12.880,00	2%	12.880,00	2%	12.880,00	2%	12.880,00	2%	0,00	0%
Vehículo	13.000,00	13.000,00	2%	13.000,00	2%	13.000,00	2%	13.000,00	2%	13.000,00	2%	0,00	0%
Semovientes	6.240,00	6.240,00	1%	6.240,00	1%	6.240,00	1%	6.240,00	1%	6.240,00	1%	0,00	0%
Frutos y Hortalizas	3.978,00	3.978,00	1%	3.978,00	1%	3.978,00	1%	3.978,00	1%	3.978,00	1%	0,00	0%
Subtotal activos fijos	432.184,00	432.184,00	83%	432.184,00	80%	432.184,00	78%	432.184,00	76%	432.184,00	74%	0,00	0%
(-) Depreciaciones		9.482,70	2%	18.965,40	4%	28.448,10	5%	37.930,80	7%	47.413,50	8%	9.482,70	25%
TOTAL ACTIVOS FIJOS NETOS	432.184,00	422.701,30	81%	413.218,60	77%	403.735,90	73%	394.253,20	69%	384.770,50	66%	-9.482,70	-2%
ACTIVO DIFERIDO													
(-) Amortización acumulada	34.312,63	34.312,63	7%	34.312,63	6%	34.312,63	6%	34.312,63	6%	34.312,63	6%	0,00	0%
		6.862,53	1%	13.725,05	3%	20.587,58	4%	27.450,10	5%	34.312,63	6%	6.862,53	25%
TOTAL ACTIVO DIFERIDO NETO	34.312,63	27.450,10	5%	20.587,58	4%	13.725,05	2%	6.862,53	1%	0,00	0%	-6.862,53	-100%
OTROS ACTIVOS													
	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
TOTAL DE ACTIVOS	468.896,63	523.103,00	100%	539.865,38	100%	555.462,21	100%	569.787,28	100%	582.724,77	100%	12.937,49	2%
PASIVO CORRIENTE													
Intereses por pagar	0,00	15.860,08	3%	12.883,18	2%	9.635,11	2%	6.091,15	1%	2.224,34	0%	-3.866,80	-63%
Porción corriente deuda largo plazo	0,00	32.678,70	6%	35.655,59	7%	38.903,66	7%	42.447,63	7%	46.314,43	8%	3.866,80	9%
Cuentas y Documentos por pagar proveedores	1.200,00	3.631,58	1%	3.572,04	1%	3.507,08	1%	3.436,20	1%	3.358,86	1%	-77,34	-2%
Sobregiro bancario	19.514,24	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%		
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	20.714,24	52.170,35	10%	52.110,81	10%	52.045,85	9%	51.974,97	9%	51.897,64	9%	-77,34	0%
PASIVO LARGO PLAZO													
	196.000,00	163.321,30	31%	127.665,72	24%	88.762,05	16%	46.314,43	8%	0,00	0%	-46.314,43	-100%
TOTAL DE PASIVOS	216.714,24	215.491,65	41%	179.776,53	33%	140.807,90	25%	98.289,40	17%	51.897,64	9%	-46.391,76	-47%
PATRIMONIO													
Capital Social Pagado	252.182,39	252.182,39	48%	252.182,39	47%	252.182,39	45%	252.182,39	44%	252.182,39	43%	0,00	0%
Reserva Legal	0,00	5.039,00	1%	5.228,77	1%	5.435,84	1%	5.661,77	1%	5.908,27	1%	246,51	4%
Aporte de los Socios	0,00	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Resultados Acumulados	0,00	0,00	0%	50.389,96	9%	102.677,70	18%	157.036,08	28%	213.653,73	37%	56.617,66	36%
Utilidad Neta (Perdida)	0,00	50.389,96	10%	52.287,73	10%	54.358,38	10%	56.617,66	10%	59.082,74	10%	2.465,09	4%
TOTAL PATRIMONIO	252.182,39	307.611,35	59%	360.088,86	67%	414.654,31	75%	471.497,89	83%	530.827,14	91%	59.329,25	13%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	468.896,63	523.103,00	100%	539.865,39	100%	555.462,21	100%	569.787,29	100%	582.724,78	100%	12.937,49	2%

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

En el análisis vertical del Balance General los activos fijos en el primer año representan el 81% del total de los activos y en el quinto año el 66% del total de activos. Los Activos corrientes para el quinto año representan el 28% del total de activos.

Los pasivos para el primer año corresponden al 41% del total de los activos y para el quinto año ya solo el 9%.

El patrimonio en el primer año representa el 59% y para el quinto año sube al 91% del total de los activos.

4.6.6 Análisis Horizontal

Permite comparar índices y tasas de crecimiento de la misma cuenta a lo largo del tiempo. Requiere disponer de valores por varios periodos consecutivos. Los índices o tasas de crecimiento obtenidas, al dividir cada período para el año inicial, incorporan el crecimiento de los precios (inflación) a los aumentos en volúmenes.²²

²² *Ibíd.*

CUADRO N° 45

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO								
USD								
		1	2	3	4	5	Variación entre los dos últimos años	
		MONTO	MONTO	MONTO	MONTO	MONTO	MONTO	%
Ventas Netas		260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	0,00	0%
Costo de Ventas		117.862,63	117.862,63	117.862,63	117.862,63	117.862,63	0,00	0%
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		142.759,37	142.759,37	142.759,37	142.759,37	142.759,37	0,00	0,00
Gastos de ventas		26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	0,00	0%
Gastos de administración		21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	0,00	0%
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL		94.903,16	94.903,16	94.903,16	94.903,16	94.903,16	0,00	0,00
Gastos financieros		15.860,08	12.883,18	9.635,11	6.091,15	2.224,34	-3.866,80	-63%
Otros ingresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Otros egresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PARTICIPACION		79.043,08	82.019,97	85.268,05	88.812,01	92.678,81	3.866,80	0,63
Participación utilidades	15%	11.856,46	12.303,00	12.790,21	13.321,80	13.901,82	580,02	4%
Corpei	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES IMP.RENTA		67.186,62	69.716,98	72.477,84	75.490,21	78.776,99	3.286,78	0,59
Impuesto a la renta	25,00%	16.796,65	17.429,24	18.119,46	18.872,55	19.694,25	821,70	4%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		50.389,96	52.287,73	54.358,38	56.617,66	59.082,74	2.465,09	0,55

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

En el análisis horizontal del estado de pérdidas y ganancias no hay tantas variaciones al comparar los dos últimos años, pero se puede notar que en la cuenta de gastos financieros existe una variación en un 63% relacionada con el pago del préstamo y sus intereses.

CUADRO N° 46

BALANCE GENERAL HISTORICO Y PROYECTADO								
USD								
	Saldos Iniciales	1	2	3	4	5	Variación entre el cuarto y quinto	
							USD	%
ACTIVO CORRIENTE								
Caja y Bancos	0,00	47.327,80	73.572,88	98.652,41	122.460,18	144.880,37	22.420,19	18%
Inversiones temporales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Cuentas y documentos por cobrar mercado local	0,00	15.637,32	15.637,32	15.637,32	15.637,32	15.637,32	0,00	0%
Cuentas y documentos por cobrar mercado extranjero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Inventarios:								
Productos terminados	0,00	723,95	723,95	723,95	723,95	723,95	0,00	0%
Productos en proceso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Materias primas	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.400,00	0,00	0%
Materiales indirectos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	2.400,00	66.089,07	92.334,15	117.413,68	141.221,45	163.641,64	22.420,19	16%
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS								
Terreno	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	0,00	0%
Contrucciones	72.616,00	72.616,00	72.616,00	72.616,00	72.616,00	72.616,00	0,00	0%
Muebles y Enseres	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	0,00	0%
Equipos de Oficina	1.430,00	1.430,00	1.430,00	1.430,00	1.430,00	1.430,00	0,00	0%
Maquinaria y Equipos	12.880,00	12.880,00	12.880,00	12.880,00	12.880,00	12.880,00	0,00	0%
Vehículo	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	13.000,00	0,00	0%
Semovientes	6.240,00	6.240,00	6.240,00	6.240,00	6.240,00	6.240,00	0,00	0%
Frutos y Hortalizas	3.978,00	3.978,00	3.978,00	3.978,00	3.978,00	3.978,00	0,00	0%
Subtotal activos fijos	432.184,00	432.184,00	432.184,00	432.184,00	432.184,00	432.184,00	0,00	0%
(-) Depreciaciones		9.482,70	18.965,40	28.448,10	37.930,80	47.413,50	9.482,70	25%
TOTAL ACTIVOS FIJOS NETOS	432.184,00	422.701,30	413.218,60	403.735,90	394.253,20	384.770,50	-9.482,70	-2%
ACTIVO DIFERIDO	34.312,63	34.312,63	34.312,63	34.312,63	34.312,63	34.312,63	0,00	0%
(-) Amortización acumulada		6.862,53	13.725,05	20.587,58	27.450,10	34.312,63	6.862,53	25%
TOTAL ACTIVO DIFERIDO NETO	34.312,63	27.450,10	20.587,58	13.725,05	6.862,53	0,00	-6.862,53	-100%
OTROS ACTIVOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
TOTAL DE ACTIVOS	468.896,63	523.103,00	539.865,38	555.462,21	569.787,28	582.724,77	12.937,49	2%
PASIVO CORRIENTE								
Intereses por pagar	0,00	15.860,08	12.883,18	9.635,11	6.091,15	2.224,34	-3.866,80	-63%
Porción corriente deuda largo plazo	0,00	32.678,70	35.655,59	38.903,66	42.447,63	46.314,43	3.866,80	9%
Cuentas y Documentos por pagar proveedores	1.200,00	3.631,58	3.572,04	3.507,08	3.436,20	3.358,86	-77,34	-2%
Sobregiro bancario	19.514,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	20.714,24	52.170,35	52.110,81	52.045,85	51.974,97	51.897,64	-77,34	0%
PASIVO LARGO PLAZO	196.000,00	163.321,30	127.665,72	88.762,05	46.314,43	0,00	-46.314,43	-100%
TOTAL DE PASIVOS	216.714,24	215.491,65	179.776,53	140.807,90	98.289,40	51.897,64	-46.391,76	-47%
PATRIMONIO								
Capital Social Pagado	252.182,39	252.182,39	252.182,39	252.182,39	252.182,39	252.182,39	0,00	0%
Reserva Legal	0,00	5.039,00	5.228,77	5.435,84	5.661,77	5.908,27	246,51	4%
Aporte de los Socios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Resultados Acumulados	0,00	0,00	50.389,96	102.677,70	157.036,08	213.653,73	56.617,66	36%
Utilidad Neta (Pérdida)	0,00	50.389,96	52.287,73	54.358,38	56.617,66	59.082,74	2.465,09	4%
TOTAL PATRIMONIO	252.182,39	307.611,35	360.088,86	414.654,31	471.497,89	530.827,14	59.329,25	13%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	468.896,63	523.103,00	539.865,39	555.462,21	569.787,29	582.724,78	12.937,49	2%

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

El análisis horizontal fue realizado con los dos últimos años proyectados, con el análisis se puede observar que la cuenta caja bancos tiene una variación del 18%, el total de activos corrientes tiene una variación del 16%, los activos fijos operativos, administración y ventas no sufren variación, por lo tanto el total de activos tiene una variación positiva de 2%. Los Pasivos sufren una variación de menos 47% debido al pago de la deuda contraída con la Corporación Financiera Nacional (CFN). El Patrimonio tiene una variación positiva del 13% lo que da un crecimiento anual del Parque Temático Hacienda el Bienestar.

4.7 FLUJO DE CAJA PROYECTADO

En el flujo de caja se detalla la disponibilidad de efectivo en el tiempo, es decir, los recursos que permitirán cumplir las obligaciones de la empresa durante el lapso proyectado.

El proyecto del flujo de caja constituye uno de los elementos más importantes del estudio de un proyecto. Debido a los resultados obtenidos en el flujo de caja se evaluará la realización del proyecto.

La información básica para la construcción de un flujo de caja proviene de los estudios de mercado, técnicos, organizacional y como también de los cálculos de los beneficios. Al realizar el flujo de caja, es necesario, incorporar a la información obtenida anteriormente, datos adicionales relacionados principalmente, con los efectos tributarios de la depreciación, de la amortización del activo normal, utilidades y pérdidas.

CUADRO N° 47

FLUJO DE CAJA PROYECTADO							
USD							
	Inversión Inicial	0	1	2	3	4	5
A. INGRESOS OPERACIONALES							
Recuperación por ventas		0,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00
Parcial		0,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00	260.622,00
B. EGRESOS OPERACIONALES							
Pago a proveedores		1.200,00	3.631,58	3.572,04	3.507,08	3.436,20	3.358,86
Mano de obra directa e imprevistos			35.263,89	35.263,89	35.263,89	35.263,89	35.263,89
Mano de obra indirecta			8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90
Gastos de ventas			26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95
Gastos de administración			21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26
Costos de fabricación			6.872,46	6.872,46	6.872,46	6.872,46	6.872,46
Corpei							
Parcial		1.200,00	102.056,04	101.996,50	101.931,54	101.860,66	101.783,33
C. FLUJO OPERACIONAL (A - B)		-1.200,00	158.565,96	158.625,50	158.690,46	158.761,34	158.838,67
D. INGRESOS NO OPERACIONALES							
Crédito de proveedores de activos fijos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a contratarse a corto plazo		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 1		196.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 2		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 3		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportes de capital		252.182,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aporte de Socios							
Parcial		448.182,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. EGRESOS NO OPERACIONALES							
Pago de intereses			15.860,08	12.883,18	9.635,11	6.091,15	2.224,34
Pago de créditos de corto plazo		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de principal (capital) de los pasivos		0,00	32.678,70	35.655,59	38.903,66	42.447,63	46.314,43
Pago de cuentas y documentos histórico		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago participación de trabajadores		0,00	11.856,46	12.303,00	12.790,21	13.321,80	13.901,82
Pago de impuesto a la renta		0,00	16.796,65	17.429,24	18.119,46	18.872,55	19.694,25
Reparto de dividendos			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reposición y nuevas inversiones			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS							
Terreno		320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones		72.616,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles enseres		2.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos de Oficina		1.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinaria y Equipos		12.880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vehículo		13.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Semovientes		6.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frutos y Hortalizas		3.978,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION Y VENTAS							
Activos diferidos		34.312,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros activos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INVERSION INICIAL							
Activos fijos							
Terreno	320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Activos fijos	112.184,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos Diferidos							
Gastos de Constitución	34.312,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capital de Trabajo							
Operativo	10.514,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Administrativo y de Ventas	3.849,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	480.861,09	466.496,63	77.191,89	78.271,01	79.448,44	80.733,12	82.134,84
F. FLUJO NO OPERACIONAL (D-E)	0,00	-18.314,24	-77.191,89	-78.271,01	-79.448,44	-80.733,12	-82.134,84
G. FLUJO NETO GENERADO (C+F)	0,00	-19.514,24	81.374,07	80.354,48	79.242,02	78.028,21	76.703,83
H. SALDO INICIAL DE CAJA	0,00	0,00	-19.514,24	61.859,83	142.214,31	221.456,33	299.484,54
I. SALDO FINAL DE CAJA (G+H)	0,00	-19.514,24	61.859,83	142.214,31	221.456,33	299.484,54	376.188,37
REQUERIMIENTOS DE CAJA							
NECESIDADES EFECTIVO (CREDITO CORTO PLAZO)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

4.8 ESTUDIO FINANCIERO

4.8.1 VAN

Consiste en actualizar los flujos de caja futuros que va a generar el proyecto, descontados a un cierto tipo de interés ("la tasa de descuento"), y compararlos con el importe inicial de la inversión. Como tasa de descuento se utiliza normalmente el coste promedio ponderado del capital (cppc) de la empresa que hace la inversión.

4.8.2 TIR

Representa la tasa de interés más alta que un inversionista podría pagar sin perder dinero, si todos los fondos para el financiamiento de la inversión se tomaran prestados y el préstamo se pagara con las entradas en efectivo de la inversión a medida que se fuesen produciendo.²³

²³ Nassir SAPAG CH. y Reinaldo SAPAG CH. (2000). *Op. Cit.*

CUADRO N° 48

ANALISIS FINANCIERO		VIDA UTIL	5 AÑOS				
FLUJO DE FONDOS		PREOPER.	1	2	3	4	5
Inversión fija		-432.184,00	-	-	-	-	-
Inversión diferida		-34.312,63					
Capital de operación		-14.364,45					
Participación de trabajadores			-11.856,46	-12.303,00	-12.790,21	-13.321,80	-13.901,82
Impuesto a la renta			-16.796,65	-17.429,24	-18.119,46	-18.872,55	-19.694,25
Flujo operacional (ingresos - egresos)		-1.200,00	158.565,96	158.625,50	158.690,46	158.761,34	158.838,67
Valor de recuperación:							
Inversión fija			-	-	-	-	384.770,50
Capital de trabajo			-	-	-	-	14.364,45
Flujo Neto (precios constantes)		-482.061,09	129.912,84	128.893,26	127.780,79	126.566,98	524.377,56
TASA PERTINENTE DE DESCUENTO (EN %)		20,49%	20,49%	20,49%	20,49%	20,49%	20,49%
FACTOR DE VALOR ACTUAL A LA TASA Kp			1,20	1,45	1,75	2,11	2,54
VALOR ACTUAL DE LOS FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS			107.816,30	88.775,86	73.040,31	60.041,26	206.445,67
Flujo de caja acumulativo		-482.061,09	-352.148,24	-223.254,99	-95.474,20	31.092,78	555.470,34
suma de los flujos de caja actualizados		\$ 536.119,39					
Costo inversión del proyecto		252.182,39					
INDICADORES FINANCIEROS							
Valor Actual Neto (VAN)	\$ 54.058,30						
Costo/Beneficio	2,13						
Tasa Interna de Retorno (TIR)	24%						
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION							
AÑO		FLUJO					
		ANUAL	ACTUALIZADO	ACUMULADO			
1		129.912,84	107.816,30	107.816,30			
2		128.893,26	88.775,86	196.592,15			
3		127.780,79	73.040,31	269.632,46			
4		126.566,98	60.041,26	329.673,72			
		524.377,56	206.445,67	536.119,39			
periodo de recuperación:							
MESES	28,07						
AÑOS	2,34						

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

4.8.3 Tasa de Descuento

La tasa de descuento es una medida financiera que se aplica para determinar el valor actual de un pago futuro. La tasa de descuento diferencia de la tasa de interés, en que esta se aplica a una cantidad original para obtener el incremento que sumado a ella da la cantidad final, mientras que el descuento se resta de una cantidad esperada para obtener una cantidad en el presente. En el tipo de descuento el divisor en la fórmula del tipo de interés es la inversión original.²⁴

La técnica que se utiliza para el cálculo de la tasa de descuento es el WACC (Weighted Average Cost of Capital) y que en español significa Promedio Ponderado del Costo de Capital o Coste Medio Ponderado de Capital (CMPC).

El CPPC o Promedio Ponderado del Costo de Capital muestra el valor de rentabilidad que se crea por el capital invertido. El resultado que se obtiene será un porcentaje, y se aceptara cualquier inversión que esté por encima de este.

“Este método se justifica en que los flujos de fondos operativos obtenidos, se financian tanto con capital propio como con capital de terceros. El WACC lo que hace es ponderar los costos de cada una de las fuentes de capital.”²⁵

La fórmula del CPPC que fue utilizada en el proyecto del Parque Temático Hacienda el Bienestar es:

$$(\text{Deudas de terceros} / \text{Total de financiamientos}) \times (\text{costo de la deuda}) \times (1 - \text{tasa de impuestos}) + (\text{Capital Propio} / \text{Total de financiamientos}) \times (\text{costo del capital propio}) = 20,02\%$$

²⁴ WIKIPEDIA. [http://es.wikipedia.org/wiki/Tasa_de_descuento].

²⁵ WIKIPEDIA. [<http://es.wikipedia.org/wiki/Wac>].

CUADRO N° 49

FINANCIAMIENTO		Porcentaje de Participación	Rendimiento Esperado	Costo Ponderado	
FINANCIAMIENTO PROPIO	284.861,09	59%	24%	16,93%	
Plan de Inversiones	252.182,39				
Capital (Amortización) Preoperacional	32.678,70				
FINANCIAMIENTO DE TERCEROS	196.000,00	41%	8,75%	3,57%	
Crédito de Instituciones Financieras	196.000,00				
TOTAL FINANCIAMIENTO	480.861,09	100%		20,49%	Tasa de descuento

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

4.9 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Con la finalidad de añadir más información a los resultados del proyecto, se desarrollara un análisis de sensibilidad que permita medir cuán sensible es la evaluación realizada a variaciones en uno o más parámetros decisorios.

La importancia del análisis de sensibilidad se manifiesta en el hecho de que los valores de las variables que se han utilizado para llevar a cabo la evaluación del proyecto pueden tener desviaciones con efectos de consideración en la medición de sus resultados.²⁶

²⁶ Nassir SAPAG CH. y Reinaldo SAPAG CH. (2000). *Op. Cit.*

4.9.1 Variable de Precio

CUADRO N° 50

FLUJO DE CAJA PROYECTADO							
USD							
		PREOP.	1	2	3	4	5
VISITANTES							
Producción bruta por periodo	Personas		19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00
Precios mercado local			4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		79.200,00	79.200,00	79.200,00	79.200,00	79.200,00
PRODUCTOS							
Producción bruta por periodo	Personas		12.960,00	12.960,00	12.960,00	12.960,00	12.960,00
Precios mercado local			5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		64.800,00	64.800,00	64.800,00	64.800,00	64.800,00
PESCA							
Producción bruta por periodo	Pescadores		9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00
Precios mercado local			8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		77.616,00	77.616,00	77.616,00	77.616,00	77.616,00
SENDERO							
Producción bruta por periodo	guia		9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00
Precios mercado local			2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		24.255,00	24.255,00	24.255,00	24.255,00	24.255,00
A. INGRESOS OPERACIONALES							
Recuperación por ventas		0,00	245.871,00	245.871,00	245.871,00	245.871,00	245.871,00
Parcial		0,00	245.871,00	245.871,00	245.871,00	245.871,00	245.871,00
B. EGRESOS OPERACIONALES							
Pago a proveedores		1.200,00	3.631,58	3.572,04	3.507,08	3.436,20	3.358,86
Mano de obra directa e imprevistos			35.263,89	35.263,89	35.263,89	35.263,89	35.263,89
Mano de obra indirecta			8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90
Gastos de ventas			26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95
Gastos de administración			21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26
Costos de fabricación			6.872,46	6.872,46	6.872,46	6.872,46	6.872,46
Corpei			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial		1.200,00	102.056,04	101.996,50	101.931,54	101.860,66	101.783,33
C. FLUJO OPERACIONAL (A - B)		-1.200,00	143.814,96	143.874,50	143.939,46	144.010,34	144.087,67
D. INGRESOS NO OPERACIONALES							
Crédito de proveedores de activos fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a contratarse a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportes de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aporte de socios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. EGRESOS NO OPERACIONALES							
Pago de intereses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de créditos de corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de principal (capital) de los pasivos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de cuentas y documentos histórico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago participación de trabajadores	0,00	0,00	11.856,46	12.303,00	12.790,21	13.321,80	13.901,82
Pago de impuesto a la renta	0,00	0,00	16.796,65	17.429,24	18.119,46	18.872,55	19.694,25
Reparto de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reposición y nuevas inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS							
Terreno		320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcción		72.616,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles enseres		2.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos de Oficina		1.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinas y Equipos		12.880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vehículo		13.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Semovientes		6.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frutos y Hortalizas		3.978,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION Y VENTAS							
X		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos difendos		34.312,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros activos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	0,00	466.496,63	28.653,12	29.732,24	30.909,67	32.194,35	33.596,07
F. FLUJO NO OPERACIONAL (D-E)		-466.496,63	-28.653,12	-29.732,24	-30.909,67	-32.194,35	-33.596,07
G. FLUJO NETO GENERADO (C+F)		-467.696,63	115.161,84	114.142,26	113.029,79	111.815,98	110.491,60
H. SALDO INICIAL DE CAJA		0,00	-467.696,63	-352.534,79	-238.392,53	-125.362,75	-13.546,76
I. SALDO FINAL DE CAJA (G+H)		-467.696,63	-352.534,79	-238.392,53	-125.362,75	-13.546,76	96.944,84

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

CUADRO N° 51

ANALISIS FINANCIERO	VIDA UTIL	5 AÑOS				
FLUJO DE FONDOS	PREOPER.	1	2	3	4	5
Inversión fija	-432.184,00	-	-	-	-	-
Inversión diferida	-34.312,63					
Capital de operación	-14.364,45					
Participación de trabajadores		-11.856,46	-12.303,00	-12.790,21	-13.321,80	-13.901,82
Impuesto a la renta		-16.796,65	-17.429,24	-18.119,46	-18.872,55	-19.694,25
Flujo operacional (ingresos - egresos)	-1.200,00	140.844,96	140.904,50	140.969,46	141.040,34	141.117,67
Valor de recuperación:						
Inversión fija		-	-	-	-	384.770,50
Capital de trabajo		-	-	-	-	14.364,45
Flujo Neto (precios constantes)	-482.061,09	112.191,84	111.172,26	110.059,79	108.845,98	506.656,56
TASA PERTINENTE DE DESCUENTO (EN %)	20,49%	20,49%	20,49%	20,49%	20,49%	20,49%
FACTOR DE VALOR ACTUAL A LA TASA Kp		1,20	1,45	1,75	2,11	2,54
VALOR ACTUAL DE LOS FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS		93.109,42	76.570,43	62.910,87	51.634,71	199.468,97
Flujo de caja acumulativo	-482.061,09	-369.869,24	-258.696,99	-148.637,20	-39.791,22	466.865,34
suma de los flujos de caja actualizados	\$ 483.694,40					
Costo inversión del proyecto	284.861,09					
INDICADORES FINANCIEROS						
Valor Actual Neto (VAN)	\$ 1.633,32					
Costo/Beneficio	1,70					
Tasa Interna de Retorno (TIR)	21%					
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION						
AÑO		FLUJO				
		ANUAL	ACTUALIZADO	ACUMULADO		
1		112.191,84	93.109,42	93.109,42		
2		111.172,26	76.570,43	169.679,85		
3		110.059,79	62.910,87	232.590,72		
4		108.845,98	51.634,71	284.225,43		
		506.656,56	199.468,97	483.694,40		
periodo de recuperación:						
MESES	36,71					
AÑOS	3,06					

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

Al realizar un análisis de sensibilidad dando una variación en el precio que permita determinar cuán competitivo en precios se puede ser disminuyendo un 14% del precio se obtuvo un VAN = 1.633,32, el precio para el servicio de la Hacienda el Bienestar baja de US\$ 4,50 a US\$ 3,85; el TIR también disminuye del 24% al 21% este es el precio limite ya que el proyecto podría volverse no rentable al disminuirlo mas pero con menos posibilidad de que eso ocurra y la recuperación de la Inversión aumenta de 28 a 36 meses. Aun con estos datos se consideraría viable el proyecto del Parque temático.

4.9.2 Variable de Volumen

CUADRO N° 52

FLUJO DE CAJA PROYECTADO							
USD							
		PREOP.	1	2	3	4	5
VISITANTES							
Producción bruta por periodo	Personas		25.740,0	25.740,0	25.740,0	25.740,0	25.740,0
Precios mercado local			3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		90.090,00	90.090,00	90.090,00	90.090,00	90.090,00
PRODUCTOS							
Producción bruta por periodo	Personas		12.960,00	12.960,00	12.960,00	12.960,00	12.960,00
Precios mercado local			4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		51.840,00	51.840,00	51.840,00	51.840,00	51.840,00
PESCA							
Producción bruta por periodo	Pescadores		9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00
Precios mercado local			8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		77.616,00	77.616,00	77.616,00	77.616,00	77.616,00
SENDERO							
Producción bruta por periodo	guia		9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00
Precios mercado local			2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		24.255,00	24.255,00	24.255,00	24.255,00	24.255,00
A. INGRESOS OPERACIONALES							
Recuperación por ventas		0,00	243.801,00	243.801,00	243.801,00	243.801,00	243.801,00
Parcial		0,00	243.801,00	243.801,00	243.801,00	243.801,00	243.801,00
B. EGRESOS OPERACIONALES							
Pago a proveedores		1.200,00	3.631,58	3.572,04	3.507,08	3.436,20	3.358,86
Mano de obra directa e imprevistos			35.263,89	35.263,89	35.263,89	35.263,89	35.263,89
Mano de obra indirecta			8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90
Gastos de ventas			26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95
Gastos de administración			21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26
Costos de fabricación			6.872,46	6.872,46	6.872,46	6.872,46	6.872,46
Corpei			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial		1.200,00	102.056,04	101.996,50	101.931,54	101.860,66	101.783,33
C. FLUJO OPERACIONAL (A - B)		-1.200,00	141.744,96	141.804,50	141.869,46	141.940,34	142.017,67
D. INGRESOS NO OPERACIONALES							
Crédito de proveedores de activos fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a contratarse a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportes de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aporte de socios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. EGRESOS NO OPERACIONALES							
Pago de intereses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de créditos de corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de principal (capital) de los pasivos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de cuentas y documentos histórico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago participación de trabajadores	0,00	0,00	11.856,46	12.303,00	12.790,21	13.321,80	13.901,82
Pago de impuesto a la renta	0,00	0,00	16.796,65	17.429,24	18.119,46	18.872,55	19.694,25
Reparto de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reposición y nuevas inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS							
Terreno		320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcción		72.616,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles enseres		2.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos de Oficina		1.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinas y Equipos		12.880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vehículo		13.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Semovientes		6.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frutos y Hortalizas		3.978,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION Y VENTAS							
X		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos difendos		34.312,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros activos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	0,00	466.496,63	28.653,12	29.732,24	30.909,67	32.194,35	33.596,07
F. FLUJO NO OPERACIONAL (D-E)		-466.496,63	-28.653,12	-29.732,24	-30.909,67	-32.194,35	-33.596,07
G. FLUJO NETO GENERADO (C+F)		-467.696,63	113.091,84	112.072,26	110.959,79	109.745,98	108.421,60
H. SALDO INICIAL DE CAJA		0,00	-467.696,63	-354.604,79	-242.532,53	-131.572,75	-21.826,76
I. SALDO FINAL DE CAJA (G+H)		-467.696,63	-354.604,79	-242.532,53	-131.572,75	-21.826,76	86.594,84

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

CUADRO N° 53

ANALISIS FINANCIERO	VIDA UTIL	5 AÑOS				
FLUJO DE FONDOS	PREOPER.	1	2	3	4	5
Inversión fija	-432.184,00	-	-	-	-	-
Inversión diferida	-34.312,63					
Capital de operación	-14.364,45					
Participación de trabajadores		-11.856,46	-12.303,00	-12.790,21	-13.321,80	-13.901,82
Impuesto a la renta		-16.796,65	-17.429,24	-18.119,46	-18.872,55	-19.694,25
Flujo operacional (ingresos - egresos)	-1.200,00	141.744,96	141.804,50	141.869,46	141.940,34	142.017,67
Valor de recuperación:						
Inversión fija		-	-	-	-	384.770,50
Capital de trabajo		-	-	-	-	14.364,45
Flujo Neto (precios constantes)	-482.061,09	113.091,84	112.072,26	110.959,79	109.745,98	507.556,56
TASA PERTINENTE DE DESCUENTO (EN %)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
FACTOR DE VALOR ACTUAL A LA TASA Kp		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALOR ACTUAL DE LOS FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS		113.091,84	112.072,26	110.959,79	109.745,98	507.556,56
Flujo de caja acumulativo	-482.061,09	-368.969,24	-256.896,99	-145.937,20	-36.191,22	471.365,34
suma de los flujos de caja actualizados	\$ 486.356,92					
Costo inversión del proyecto	284.861,09					
INDICADORES FINANCIEROS						
Valor Actual Neto (VAN)	\$ 4.295,84					
Costo/Beneficio	1,71					
Tasa Interna de Retorno (TIR)	21%					
PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION						
AÑO		FLUJO				
		ANUAL	ACTUALIZADO	ACUMULADO		
1		113.091,84	113.091,84	113.091,84		
2		112.072,26	112.072,26	225.164,10		
3		110.959,79	110.959,79	336.123,89		
4		109.745,98	109.745,98	445.869,87		
		507.556,56	507.556,56	953.426,43		
periodo de recuperación:						
MESES	30,23					
AÑOS	2,52					

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

Al realizar un análisis de sensibilidad en el volumen de ventas al aumentarlas en un 30% y disminuyendo el precio se puede ver cuenta que el proyecto se vuelve aún más rentable ya que el VAN asciende a \$ 4.295,84 y la recuperación de la Inversión sería en 30 meses. Para obtener estos datos e debe incrementar la cantidad de clientes de 19800 a 25740 e implementar promociones que permitan traer grupos numerosos al Parque Temático.

4.9.3 Variable de Precio no Factible

CUADRO N° 54

FLUJO DE CAJA PROYECTADO							
USD							
		PREOP.	1	2	3	4	5
VISITANTES							
Producción bruta por periodo	Personas		19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00
Precios mercado local			3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		69.300,00	69.300,00	69.300,00	69.300,00	69.300,00
PRODUCTOS							
Producción bruta por periodo	Personas		12.960,00	12.960,00	12.960,00	12.960,00	12.960,00
Precios mercado local			4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		51.840,00	51.840,00	51.840,00	51.840,00	51.840,00
PESCA							
Producción bruta por periodo	Pescadores		9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00
Precios mercado local			8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		77.616,00	77.616,00	77.616,00	77.616,00	77.616,00
SENDERO							
Producción bruta por periodo	guia		9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00	9.702,00
Precios mercado local			2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Precios mercado externo			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ventas	USD		24.255,00	24.255,00	24.255,00	24.255,00	24.255,00
A. INGRESOS OPERACIONALES							
Recuperación por ventas		0,00	223.011,00	223.011,00	223.011,00	223.011,00	223.011,00
Parcial		0,00	223.011,00	223.011,00	223.011,00	223.011,00	223.011,00
B. EGRESOS OPERACIONALES							
Pago a proveedores		1.200,00	3.631,58	3.572,04	3.507,08	3.436,20	3.358,86
Mano de obra directa e imprevistos			35.263,89	35.263,89	35.263,89	35.263,89	35.263,89
Mano de obra indirecta			8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90	8.431,90
Gastos de ventas			26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95	26.098,95
Gastos de administración			21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26	21.757,26
Costos de fabricación			6.872,46	6.872,46	6.872,46	6.872,46	6.872,46
Corpei			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial		1.200,00	102.056,04	101.996,50	101.931,54	101.860,66	101.783,33
C. FLUJO OPERACIONAL (A - B)		-1.200,00	120.954,96	121.014,50	121.079,46	121.150,34	121.227,67
D. INGRESOS NO OPERACIONALES							
Crédito de proveedores de activos fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a contratarse a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos Instituciones Financieras 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportes de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aporte de socios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. EGRESOS NO OPERACIONALES							
Pago de intereses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de créditos de corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de principal (capital) de los pasivos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago de cuentas y documentos histórico	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pago participación de trabajadores	0,00	0,00	11.856,46	12.303,00	12.790,21	13.321,80	13.901,82
Pago de impuesto a la renta	0,00	0,00	16.796,65	17.429,24	18.119,46	18.872,55	19.694,25
Reparto de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reposición y nuevas inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVOS FIJOS OPERATIVOS							
Terreno		320.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcción		72.616,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles enseres		2.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos de Oficina		1.430,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinas y Equipos		12.880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vehículo		13.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Semovientes		6.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Frutos y Hortalizas		3.978,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIVOS FIJOS ADMINISTRACION Y VENTAS							
X		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos difendos		34.312,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros activos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcial	0,00	466.496,63	28.653,12	29.732,24	30.909,67	32.194,35	33.596,07
F. FLUJO NO OPERACIONAL (D-E)		-466.496,63	-28.653,12	-29.732,24	-30.909,67	-32.194,35	-33.596,07
G. FLUJO NETO GENERADO (C+F)		-467.696,63	92.301,84	91.282,26	90.169,79	88.955,98	87.631,60
H. SALDO INICIAL DE CAJA							
		0,00	-467.696,63	-375.394,79	-284.112,53	-193.942,75	-104.986,76
I. SALDO FINAL DE CAJA (G+H)		-467.696,63	-375.394,79	-284.112,53	-193.942,75	-104.986,76	-17.355,16

Fuente: Investigación realizada

Elaborado por: Esteban Narváez

Fuente: Investigación realizada
Elaborado por: Esteban Narváez

realizada
Juan Narváez

Con la capacidad inicial y un precio de US\$ 3,50 el proyecto del Parque Temático Hacienda el Bienestar sería no factible ya que se tiene un VAN negativo de US\$ 57.208.33 y una TIR DE 16%.

5 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

Como conclusión del presente trabajo de investigación, para determinar si es verdaderamente rentable la implementación del Parque Temático Agro-turístico Hacienda el Bienestar, se destaca las siguientes conclusiones:

- Ecuador es un país pluricultural y multiétnico rico por su naturaleza, que posee ventajas geográficas únicas en el mundo, lo que ha permitido que sea uno de los países que desean visitar los turistas extranjeros debido a un crecimiento notable por el turismo ecológico.
- La provincia de Pichincha en el cantón San Miguel de los Bancos en la parroquia Mindo es capaz de atraer a cientos de turistas tanto nacionales como extranjeros, lo que se convierte en una atractiva oportunidad de negocio para satisfacer las necesidades del turista, generando puestos de trabajo y contribuyendo con el desarrollo del país.
- La zona es privilegiada por su ubicación y actividades que se permiten realizar en este cantón tiene una ventaja competitiva que permite desarrollar nuevas ideas de hacer turismo como uno de los factores diferenciadores que asegurará el éxito del Proyecto.

- El óptimo desarrollo de la planeación estratégica aplicada al proyecto en estudio, se muestra como una herramienta clave para la toma de decisiones y un correcto desempeño dentro de todo el proceso.
- El turismo interno representó el 55% de la composición total del turismo en el cantón de Mindo que son provenientes de la ciudad de Quito, lo que es beneficioso para el Parque Agro-turístico, ya que la segmentación de mercado la ubica en primer lugar para su promoción por su ubicación cercana al cantón de Mindo lo que implica que son clientes potenciales.
- La inestabilidad económica y los problemas políticos ahuyentan la inversión extranjera y a su vez el sector turístico, se ve afectado indirectamente reflejándose en distintos factores siendo uno de ellos el índice económico riesgo país, la estabilidad política, entre otros.
- De acuerdo, a análisis de la industria turística queda demostrado que en forma general, la industria de hoteles, bares, restaurantes y otros similares, es rentable y de un importante crecimiento dentro del Producto Interno Bruto.
- La creación del Parque Agro-turístico Hacienda el Bienestar es un proyecto rentable y factible sobre el que se puede recuperar su inversión a los 4 años, por lo que es viable la implementación de la misma.
- En el escenario normal en el que se evalúo al proyecto, se lo encuentra muy rentable, ya que la tasa interna de retorno es de 24%, al igual que el valor presente neto es de US\$ 54.058,30.

- Al iniciar el proyecto el índice de apalancamiento, indica que el proyecto se encuentra muy apalancados con el crédito de la Corporación Financiera Nacional, pero al terminar los cinco años planteados para el proyecto, se ha cancelado completamente el préstamo. Inclusive, los pasivos que se reflejan en el balance corresponden únicamente a impuesto a la renta por pagar y a obligaciones con los empleados principalmente. Esto indica un gran crecimiento patrimonial global.

5.2 RECOMENDACIONES

- Cumplir a cabalidad las políticas mencionadas en el desarrollo del proyecto, tanto de control interno como generales, ayudarán a evitar irregularidades o fraudes por parte de los empleados o administradores. También para evitar despilfarros y mermas que pueden ser evitadas.
- Recordar a los empleados que la atención al cliente debe ir ligada con los valores corporativos, para tener una cultura inmejorable dando a conocer una nueva manera de turismo ecológico y de esta manera penetrar en el mercado mucho antes de lo previsto.
- Desarrollar todas las estrategias de marketing desarrolladas a lo largo del presente trabajo, para generarán una aceptación del proyecto, así como una gran penetración en el mercado, así obteniendo buenos resultados financieros.
- Establecer inversiones que permitan generar mayor rentabilidad, un mejor crecimiento del proyecto, dando la oportunidad a un desarrollo más sostenible.

- Crear y mantener un ambiente cómodo, cordial e informal de tal manera que los clientes se sientan como en su casa, buscando de esta manera incrementar los niveles de asistencia al parque y generando los niveles de rentabilidad requeridos por los accionistas y necesarios para la reinversión y expansión del negocio.
- De un total de turistas que visitan la parroquia San Miguel de los Bancos, Cantón de Mindo, aproximadamente el 60% disfruta de viajar en familia. Lo que permite tener un mayor panorama del mercado para atraer a que visiten el Parque Agro-turístico, ya que un 23% busca actividades nuevas en el cantón.
- Por otro lado, en base a la investigación realizada, se recomienda a la Junta Parroquial de Mindo, una mayor preocupación por brindar capacitación a los dueños y empleados de los diferentes centros tanto de alojamiento, diversión y esparcimiento, con el fin de crear una cultura de calidad.
- En Conclusión basados en la información de mercado y la información técnico-financiera se recomienda la implementación del Parque Temático Hacienda El Bienestar, en vista de que representa grandes beneficios así como para la zona.
- Se recomienda también a la Corporación Financiera Nacional una mayor difusión de las líneas de crédito a las que los empresarios tienen acceso, así como los requisitos que deberían cumplir para ser sujetos calificados de los mismos.

- Por último, se recomienda a los empresarios a trabajar colectivamente por la promoción del Cantón de Mindo como destino turístico nacional. Además, por el trabajo en conjunto, para el crecimiento de la zona en cuanto a infraestructura, limpieza y seguridad, ya que prácticamente es un lugar en constante crecimiento con el fin de brindar al turista un paraje para descansar, divertirse y disfrutar.

BIBLIOGRAFÍA

1. ANNESSI, G. (2001). [[http:// regional.iespana.es/ regional/ geoar.htm](http://regional.iespana.es/regional/geoar.htm)]. ***El espacio rural ante los nuevos desafíos. El surgimiento de nuevas actividades en el espacio rural. El turismo rural como estrategia de desarrollo local.*** Consultado el 23 enero del 2003.
2. ARBOLEDA V., Germán. (1998). ***Proyectos: formulación, evaluación y control.*** A. C. Editores.
3. BACA U., Gabriel. (2005). ***Evaluación de Proyectos.*** México: McGraw-Hill. Cuarta Edición.
4. BERMEJO, Manuel y DE LA VEGA, Ignacio. (2003). ***Crea tu propia empresa.*** España: McGraw Hill.
5. BORELLO Antonio. (2000). ***El plan de negocios: de herramienta de evaluación de una inversión a elaboración de un plan estratégico y operativo.*** Colombia: McGraw Hill. Primera edición.
6. BUDOWSKI, G. (2001). [www.una.ac.cr/ambi/ambientico/107/budowski.htm_ Modalidades agro-turísticas y sus limitaciones]. ***San José.*** Consultado el 13 enero del 2003.
7. CAGIGAL GARCÍA, José Luis. (2000). ***Gerencia Financiera.*** Segunda edición.
8. CANELOS S., Ramiro. (2003). ***Formulación y evaluación de un plan de negocio.*** Universidad Internacional del Ecuador. Primera edición.
9. CAPTUR. [<http://www.captur.com>].
10. CONADE - SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN. (1997). ***Metodologías de formulación y evaluación de proyectos.***
11. DE LA TORRE, Joaquín y ZAMARRÓN, Berenice. (2002). ***Evaluación de proyectos de inversión.*** México: Prentice Hall. Primera edición.
12. ECHEVERRI, R. y RIVERO M. P. (2001). ***La nueva ruralidad en América Latina y el Caribe.*** Panamá: PA, IICA. Versión definitiva para discusión.
13. ECUADOR. MINISTERIO DE TURISMO. [www.turismo.gov.ec/leydetrasparencia/html/index]. ***Ley de General de Turismo.***

14. ESPINOZA, V. (30 enero del 2003). [www.tecnitur.com/articulos/turismo.htm]. ***Turismo rural: Una opción de Desarrollo Turístico de Calidad para Costa Rica.*** TECNITUR.
15. EUROPEAN CENTRE FOR ECO AGRO TOURISM – ECEAT. [www.eceat.nl]. SAVE Foundation. (Salvaguardia de la Agricultura de Variedades de Europa). [www.save-foundation.net].
16. GURRÍA, Di-Bella, M. (2000). [www.kiskeya-alternative.org/publica/diversos/rural-turgurria.html]. ***Turismo Rural Sostenible como una oportunidad de desarrollo de las pequeñas comunidades de los países en desarrollo.*** IV Feria Eco-turística y de Producción, Santo Domingo.
17. HERNÁNDEZ H., Abraham y HERNÁNDEZ V., Abraham. (2001). ***Formulación y evaluación de proyectos de inversión.*** México: Thomson Editores. Cuarta edición.
18. INAMHI. DEPARTAMENTO DE RECURSOS HIDROLÓGICOS. Ing. Manuel Poveda.
19. LEY DE GESTIÓN AMBIENTAL. ***Codificación 2004- 019, decreto 1133 publicado en el Registro Oficial No 253 del 26 de Enero del 2001.***
20. PEÑA NOVOA, Hernán. ***Prácticas presupuestarias para ejecutivos.*** Ecuador: Editorial Ecuador.
21. RAMÍREZ, J. (2000). [www.fas.harvard.edu/drcelas/publications/revista/tourism/espanol/agroturismo.html]. ***Agroturismo como alternativa de diversificación del ingreso en el eje cafetero colombiano.*** Consultado el 23 de febrero del 2003.
22. SAPAG CH., Nassir y SAPAG CH., Reinaldo. (2000). ***Preparación y Evaluación de Proyectos.*** Chile: Editorial McGraw Hill.
23. SERFINCO. [<http://www.serfinco.com/glossary/default.asp?l=E>].
24. VIVE ECUADOR. [<http://www.viveecuador.com/home37.asp>].
25. ZUQUILANDA, Manuel. (2004). ***Datos Técnicos Tomados de: Manual de Granjas Integrales.*** Biblioteca Agronómica. Cultivos Orgánicos.