



¡ POSGRADOS !

MAESTRÍA EN ————— ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

RPC-SO-37-No.696-2017

OPCIÓN DE
TITULACIÓN:

PROYECTO DE DESARROLLO

TEMA:

PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN
DE UN COMPLEJO AGROTURÍSTICO EN LA PARROQUIA
DE PERUCHO - DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

AUTOR:

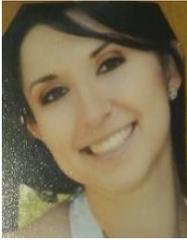
MERCEDES VICTORIA TORRES ALMEIDA

DIRECTOR:

ADRIANO PATRICIO REDROBAN PORTALANZA

QUITO - ECUADOR
2020

Autor:



Mercedes Victoria Torres Almeida

Economista

Candidata a Magíster en Administración de Empresas, Mención Gestión de Proyectos por la Universidad Politécnica Salesiana – Sede Quito.

na.vicky7@gmail.com

Dirigido por:



Adriano Patricio Redrobán Portalanza

Economista

Magister en Gestión y Desarrollo Social

aredroban@ups.edu.ec

Todos los derechos reservados.

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la Ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra para fines comerciales, sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual. Se permite la libre difusión de este texto con fines académicos investigativos por cualquier medio, con la debida notificación a los autores.

DERECHOS RESERVADOS

©2020 Universidad Politécnica Salesiana.

QUITO– ECUADOR – SUDAMÉRICA

TORRES ALMEIDA MERCEDES VICTORIA

PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN COMPLEJO AGROTURÍSTICO EN LA PARROQUIA DE PERUCHO – DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

RESUMEN

El Agroturismo forma parte de un segmento del turismo que busca potenciar el desarrollo de las zonas rurales, la generación de sinergias entre la producción agrícola con el medio ambiente y la reactivación de actividades ancestrales de la ruralidad; sin embargo, en América Latina, el agroturismo ha sido relegado, incipiente y poco investigado pese a las ventajas absolutas de cada uno de los países, resaltando paisajes únicos, gastronomía variada, cultura y tradiciones de cada pueblo.

Actualmente, el Ecuador se encuentra trabajando en potenciar el agroturismo como una fuente dinamizadora de la economía para las zonas rurales del país; aunque son escasas las iniciativas a nivel nacional, el proyecto de factibilidad para la implementación de un Complejo Agroturístico en la parroquia de Perucho – Distrito Metropolitano de Quito denominado, KYLLARY by Raquelita, se encuentra enfocado a fomentar el Agroturismo, a través de visitas recreativas a la granja de producción orgánica “La Raquelita”, hospedaje ecológico, alimentación con productos orgánicos bajo el lema “De la mata a la olla”, senderismos, cabalgatas, rutas en bicicleta, visita a balnearios, lagunas, cascadas y rutas agroturísticas y culturales por toda la denominada “Ruta Escondida”, generando así encadenamientos productivos que dinamicen las economías familias de los pobladores de la zona y el mejoramiento y optimización del uso de los suelos agrícolas.

Finalmente, el proyecto generará un VAN de USD. 206.300,04, y una TIR de 72.01 %, misma que es superior a la tasa de costo promedio ponderado del capital que corresponde al 16,75%, lo que representan aspectos positivos para el proyecto, siendo beneficioso invertir en su ejecución.

PALABRAS CLAVES

Agroturismo; encadenamientos productivos; inversión; oferta; demanda; proyecto.

ABSTRACT

Agro-tourism is a segment of tourism that looks for development or countryside, the generation of synergies between agriculture production with the environment and the reactivation of ancestral activities of rural areas; although, in Latin America, the agro-tourism has been poor, left behind and not much investigated in spite of the absolute advantages of each country, reinforcing unique landscapes, varied gastronomy, culture of tradition of each town.

Nowadays, Ecuador is working to empower agro-tourism as a source of development of economy in the rural areas of the country; although, there are a few a national wide initiatives. The feasibility of the project to implement an Agro-touristic Complex in the parish of Perucho - Metropolitan District of Quito named KYLLARY^{by Raquelita} to encourage agro-tourism, through visits of the organic production of “La Raquelita” farm, including ecological lodging, food services whit organic productions under the slogan “De la mata a la olla” – “Straight from the farm”, trails, horseback riding, bike riding, watersprings visits, lakes, waterfalls, and other agro-touristic farms including cultural routes called “Ruta Escondida” – “Hidden Routes”, generating chain supply of products that dynamize the family economies and the improvement and optimization of the use of the agriculture soils.

Finally, the Project will generate NPV of USD. 206.300,04, and IRR 72.01 %, which is higher than the weighted average cost of the capital that correspond 16,75%, which represent the positive aspect of the project, being beneficial to invest in its execution.

KEYWORDS

Agro-tourism; chain supply; investment; offer; demand; project.

Índice de Contenidos

RESUMEN	III
PALABRAS CLAVES	III
ABSTRACT	IV
KEYWORDS.....	IV
INTRODUCCIÓN	1
1. CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	3
1.1 Formulación del Problema	3
1.2 Justificación teórica.....	3
1.3 Justificación práctica.....	4
1.4 Objetivos	5
1.5 Principales resultados.....	6
2. CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	7
2.1 Marco conceptual.....	7
2.2 Bases teóricas. Discusión de enfoques de diferentes autores.	8
3. CAPÍTULO III: METODOLOGÍA.....	11
3.1 Unidad de análisis	11
3.2 Población, tamaño y selección de la muestra	11
3.3 Métodos a emplear	12
3.4 Identificación de las necesidades de información. Fuentes primarias o secundarias	12
3.5 Técnicas de recolección de datos.....	13
3.6 Herramientas utilizadas para el análisis e interpretación de la información.	13
4. CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN	14
4.1 Estudio de Mercado.	14

4.1.1	Identificación del bien o servicio	14
4.1.2	Aplicación de la encuesta	15
4.2	La Demanda.....	17
4.2.1	Variables	17
4.2.2	Área del mercado.....	17
4.2.3	Comportamiento histórico de la demanda	18
4.2.4	Proyección de la demanda	19
4.3	La Oferta.....	20
4.3.1	Listado de proveedores.....	21
4.3.2	Variables de la oferta.....	22
4.3.3	Comportamiento histórico de la oferta	22
4.3.4	Proyección de la oferta	23
4.3.5	Determinación de la demanda insatisfecha.....	23
4.3.6	Determinación del mercado objetivo.....	24
4.4	Los Precios	24
4.4.1	Los precios existentes en el mercado	26
4.5	La Comercialización	26
4.5.1	Selección de los canales de comercialización.....	27
4.5.2	Promoción y Publicidad.....	28
4.6	Estudio técnico.....	30
4.6.1	Estudio del Tamaño	30
4.6.2	Estudio de la localización	31
4.6.3	Ingeniería del Proyecto	36
4.6.3.1	Procesos de producción y Flujos de producción	36

4.6.4	Análisis Organizacional.....	41
4.6.5	Análisis Legal.....	44
4.7	Estudio Económico	48
4.7.1	Estudio Financiero.....	48
4.7.2	Evaluación Económica	50
4.7.2.1	Punto de Equilibrio.....	55
4.7.2.2	Estado de Pérdidas y Ganancias.....	55
4.7.2.3	Flujo de Caja	56
4.7.2.4	Valor Actual Neto (VAN).....	58
4.7.2.5	Tasa Interna de Retorno (TIR).....	59
5.	CONCLUSIONES	60
6.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	61

Índice de Tablas

Tabla 1 Demanda Turística 2015 - 2019	18
Tabla 2 Proyección del turismo en Perucho 2015 - 2024.....	20
Tabla 3 Detalle de Proveedores	21
Tabla 4 Proyección de la Oferta 2019 - 2024	23
Tabla 5 Demanda Insatisfecha	24
Tabla 6 Precios Hospedaje	25
Tabla 7 Precios Alimentación.....	25
Tabla 8 Precios existentes en el mercado	26
Tabla 9 Paquetes Promocionales.....	29
Tabla 10 Remuneraciones a los trabajadores.....	35
Tabla 11 Plan de inversiones en activos fijos de producción	48
Tabla 12 Plan de inversiones en activos diferidos	48
Tabla 13 Capital de Trabajo Operativo	49
Tabla 14 Plan de inversiones en activos diferidos	49
Tabla 15 Condición de los activos fijos	50
Tabla 16 Condición de los activos fijos	50
Tabla 17 Detalle de precios platos fuertes.....	52
Tabla 18 Detalle de precios bebidas y postres.....	52
Tabla 19 Flujo de Ingresos	54
Tabla 20 Costos y Gastos	55
Tabla 21 Estado de Resultados	56

Tabla 22 Flujo de Caja57

Índice de Gráficos

Gráfico 1 Tipos de turismo y frecuencia de viajes.....	15
Gráfico 2 Preferencias y compañías de viaje.....	16
Gráfico 3 Actividades Turísticas.....	16
Gráfico 4 Proyección Turística	19
Gráfico 5 Logotipo	27
Gráfico 6 Mapa de Ubicación	32
Gráfico 7 Ubicación	32
Gráfico 8 Flujo de Procesos – Ingreso Turistas	37
Gráfico 9 Flujo de Procesos - Hospedaje	38
Gráfico 10 Flujo de Procesos - Granja Ecológica.....	39
Gráfico 11 Flujo de Procesos - Restaurante	41
Gráfico 12 Estructura Organizacional KILLARY	43

INTRODUCCIÓN

Perucho es una de las 33 parroquias rurales del Distrito Metropolitano de Quito, ubicada en la zona nor-central con una extensión territorial de 9,73 Km² y una población de habitantes que no supera los 786 habitantes (INEC-Censo poblacional año 2010). Sus inicios datan de 1542, la llegada de los españoles dan origen a las denominadas encomiendas, una de las cuales fue la encomienda de San Miguel de Perucho que posteriormente fue dividida en pequeños latifundios los cuales dieron origen a las actuales parroquias de Puéllaro, Perucho, Chavezpamba, Atahualpa y San José de Minas, con una extensión total de aproximadamente 240Km² y que forman parte de la denominada “Ruta Escondida”.

Desde la época prehispánica, Perucho se ha caracterizado por ser una importante zona agrícola, ganadera y avícola con importantes remanentes de bosques nativos, paisajes escénicos y gran patrimonio cultural, lo cual constituye su principal fuente de ingresos y subsistencia para sus habitantes; sin embargo, el potencial que posee la parroquia en torno a la producción y al turismo rural enfocado hacia el agro no han sido desarrolladas en su totalidad debido a los siguientes limitantes: falta de promoción turística, incipiente capacitación en prácticas de producción agrícola, intermediarios en el proceso de comercialización encareciendo el valor del producto y la competencia en el mercado de productos agrícolas producidos con químicos (fertilizantes, plaguicidas, fungicidas) que incrementa la producción, reducen los costos y “mejoran” visiblemente la presentación del producto ante los consumidores.

Pese a las particularidades antes citadas, las tendencias actuales en el modo de vida de las personas han ido cambiando, la concepción del turismo y la necesidad de la economía ecuatoriana de desarrollar actividades rurales que posicionen un turismo sustentable y sostenible han motivado a que actualmente las parroquias rurales con la ayuda de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) Parroquiales, Municipios y el Ministerio de Turismo del Ecuador realicen propuestas de desarrollo y fortalecimiento del *agroturismo* como un nuevo modo de ver el turismo rural; es así que en la parroquia de Perucho se han iniciado pequeños emprendimientos turísticos, entre ellos: restaurantes de comida tradicional con productos de la zona, asociaciones para actividades turísticas como cabalgatas, paseos a las lagunas, cascadas,

ferias de comercialización de productos agrícolas, artesanías, conservas y vinos elaborados de manera tradicional.

Es así que, la concepción de desarrollo sostenible y sustentable en el mediano, largo plazo que necesita el país no solo implica una producción orgánica, un turismo amigable con el medio ambiente y normas que controlen la producción, sino también un cambio en la forma de pensar y concebir al turismo por parte de las personas (turistas nacionales y extranjeros) y las interrelaciones que tiene con una alimentación sana – libre de químicos y la reducción de la emisión de residuos contaminantes que en el largo plazo afecten la salud de las personas y al medio ambiente.

Bajo esta percepción del turismo, nace el presente proyecto, el cual busca generar a través de un Complejo Agroturístico en la parroquia de Perucho un cambio en la visión del turismo rural en las parroquias pequeñas, que interrelacione una producción agrícola – orgánica, mediante el uso micro organismos, bioles, repelentes naturales, abonos verdes, terrazas, reutilización de aguas grises, riego presurizado por goteo y aspersion; visitas recreativas, senderismos, cabalgatas, hospedaje ecológico y alimentación con productos orgánicos bajo el lema “*De la mata a la olla*” y finalmente rutas agroturísticas por toda la denominada “Ruta Escondida” con la finalidad de fomentar el desarrollo local.

1. CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1 Formulación del Problema

¿Un proyecto de factibilidad permite implementar un Complejo Agroturístico que cubra la demanda de servicios de turismo encaminados hacia el desarrollo rural y agrícola en el Distrito Metropolitano de Quito?

1.2 Justificación teórica

El turismo, según (Torres, 2013, pág. 20), es definido como:

El conjunto de actividades que realizan las personas dentro o fuera de su país de origen con el objetivo de conocer diferentes culturas, intercambiar conocimientos y disfrutar de la riqueza de cada región, país y continente.

Con el paso de los años, el turismo se ha convertido en una fuente dinamizadora de las economías, generando así miles de empleos formales e informales a través de los encadenamientos productivos no solo en las grandes ciudades que cuentan con un vasto patrimonio cultural y gastronómico sino también en las zonas rurales debido principalmente a los escénicos paisajes, las características específicas de cada una de las culturas y la gastronomía autóctona que complementa el bagaje de atractivos turísticos que atraen a turistas tanto nacionales como extranjeros para visitar las afueras de las grandes ciudades y poder tener un espacio de ocio en un ambiente completamente diferente al habitual .

Así también, para la Organización Mundial del Turismo el factor diferenciador en su concepto de turismo se encuentra relacionado con la temporalidad, concibiéndolo como un conjunto de actividades que desarrollan las personas (turistas) durante sus viajes y permanencia fuera de su zona habitual por motivos de ocio u otros no relacionados a sus actividades cotidianas por un periodo de tiempo menor a un año en un lugar de destino.

Las principales características que definen al sector turístico son: Heterogeneidad de los productos ofertados, diversidad en la demanda, recursos turísticos, intermediarios turísticos y

comercialización, crecimiento en el nivel de precios de la economía, costos y segmentación de mercados y ciclo de vida del turismo; este último relacionado directamente con el desarrollo local.

Es así que el turismo en todos sus niveles genera encadenamientos productivos e inclusión social, y en el caso específico del turismo agrícola, fortaleciendo el desarrollo de las pequeñas zonas rurales que cuentan con atractivos únicos y que en el caso del Ecuador lo han caracterizado posicionándolo como un destino turístico en sus cuatro regiones: Costa, Sierra, Oriente y Galápagos; así también, siendo un reto para su constante innovación tanto en atractivos complementarios, atención al cliente (turista), y preservación del medio ambiente.

1.3 Justificación práctica

Los cambios conductuales de las personas y la forma de ver la naturaleza como una fuente de relajación y esparcimiento han marcado hitos en la concepción del turismo actual; el nivel de demanda y oferta turística a nivel mundial se han ido enfocando a satisfacer un reciente nicho de mercado relacionado con un turismo con apego a la naturaleza y al esquema de “Desarrollo, Sostenible y Sustentable”, orientado hacia las zonas rurales de los países, las cuales cuentan con un gran patrimonio cultural y gastronómico; es así que en la actualidad el Agroturismo como un segmento del turismo para potenciar el desarrollo de las zonas rurales, busca generar sinergias entre una producción agrícola amigable con el medio ambiente, la reactivación de actividades ancestrales como la siembra, la cosecha, el ordeño (como atractivo turístico), la gastronomía, la cultura y el paisajismo.

En países como Holanda, Alemania y Europa, el Agroturismo ha tenido una gran acogida debido al nivel de desarrollo social, cultural, de servicio al cliente y de infraestructura (hospedaje, vías, sistemas de producción); no así, en países latinoamericanos este tipo de turismo ha sido relegado, incipiente y poco investigado pese a las ventajas absolutas de cada uno de los países, resaltando paisajes únicos, gastronomía variada en función de la temporalidad, cultura y tradiciones coloridas de cada pueblo.

Actualmente, el Ecuador se encuentra trabajando en potenciar el agroturismo como una fuente dinamizadora de la economía para las zonas rurales del país; aunque son escasas las iniciativas a nivel nacional debido a la poca promoción de este tipo de turismo, el Ministerio de Turismo se encuentra elaborando el *Plan Nacional para el Agroturismo*, el cual presenta un conjunto de estrategias para el desarrollo, promoción y el fortalecimiento del turismo rural a través de la prestación de servicios de calidad, mejoramiento en la infraestructura, facilidades de acceso e innovación en la oferta turística.

En este sentido, el proyecto de factibilidad para la implementación de un Complejo Agroturístico en la parroquia de Perucho – Distrito Metropolitano de Quito se encuentra enfocado a fomentar el Agroturismo, a través de visitas recreativas a la granja de producción orgánica, hospedaje ecológico, alimentación con productos orgánicos bajo el lema “*De la mata a la olla*”, senderismos, cabalgatas, rutas en bicicleta, visita a balnearios, lagunas, cascadas y rutas agroturísticas y culturales por toda la denominada “Ruta Escondida”, generando así encadenamientos productivos que dinamicen las economías familiares de los pobladores de la zona y el mejoramiento y optimización del uso de los suelos agrícolas.

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo general

Desarrollar un proyecto de factibilidad para implementar un Complejo Agroturístico como alternativa para el desarrollo del agroturismo en la parroquia de Perucho – Distrito Metropolitano de Quito.

1.4.2 Objetivos Específicos

- Desarrollar un estudio de mercado para determinar la demanda y la oferta de servicios agroturísticos en la parroquia de Perucho – Distrito Metropolitano de Quito.
- Analizar la viabilidad técnica y organizacional del proyecto.
- Realizar el estudio económico – financiero.
- Evaluar los parámetros económicos – financieros.

- Analizar los encadenamientos productivos con los productores locales que generará el proyecto.

1.5 Principales resultados

- Se desarrollará un estudio de mercado para determinar la demanda y la oferta de servicios agroturísticos en la parroquia de Perucho – Distrito Metropolitano de Quito.
- Se analizará la viabilidad técnica y organizacional del proyecto.
- Se realizará el estudio económico – financiero.
- Se evaluarán los parámetros económicos – financieros.
- Se analizarán los encadenamientos productivos con los productores locales que generará el proyecto.

2. CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Marco conceptual.

Turismo: es “el fenómeno social y económico, originado por el viaje y la presencia en un lugar de una o más personas por un período de tiempo, luego del cual regresan a su lugar de origen”. (Schaerer & Dirven, 2001).

Rural: para (Fresneda & Fresneda, 2018) lo rural es “aquel espacio donde predominan activos físicos y suelos naturales, donde puede haber presencia de áreas agrícolas, cuyos niveles de urbanización y de desarrollo estructural dependen en gran medida de la integración de estos espacios con otras áreas”.

Turismo rural: según la Comisión de la Comunidades Europeas en 1997, definieron al Turismo rural como un “amplio concepto no solo las vacaciones en las granjas, sino cualquier otra actividad turística en el campo”.

Agroturismo: Según (M & S., 2011) “el agroturismo es una actividad recreativa incluida dentro de las modalidades de turismo en espacios rurales, donde se puedan articular una o varias de las fases relacionadas a la producción agropecuaria, además de la agroindustria, artesanías o gastronomía”.

Agroindustria: “es un proceso de producción social que acondiciona, conserva y/o transforma las materias primas cuyo origen es la producción agrícola, pecuaria y forestal”. (Flores, y otros)

Sostenibilidad: Según la Organización de Estados Iberoamericanos para la Educación, la Ciencia y la Cultura (OEI) la sostenibilidad se trata de un concepto nuevo, que pretende movilizar la responsabilidad colectiva para hacer frente al conjunto de graves problemas y desafíos a los que se enfrenta la humanidad, apostando por la cooperación y la defensa del interés general.

Proyecto: según (Baca Urbina, 2001) un proyecto es la búsqueda de una solución inteligente al planteamiento de una necesidad o de un problema que se requiere resolver

2.2 Bases teóricas. Discusión de enfoques de diferentes autores.

El agroturismo nace en el continente Europeo en el siglo XX luego de la Segunda Guerra Mundial cuando las familias de las zonas rurales, cuyas actividades eran netamente agrícolas y ganaderas, utilizaban sus fincas o granjas como lugares de hospedaje y de servicios de alimentación a viajeros de las ciudades; donde sus principales atractivos eran los paisajes, la gastronomía, los precios accesibles ante una economía en crisis y las actividades ligadas al campo como un espacio de esparcimiento. Con el paso de los años, el agroturismo en Europa se centró en un turismo enfocado al proceso de producción del vino y de los quesos maduros.

Actualmente, el agroturismo se encuentra abriéndose camino a nivel mundial como una fuente de desarrollo social y económico de las zonas rurales, cuyo eje se centra en las actividades rurales y agropecuarias de pequeños y medianos empresarios (siembra, cosecha, ordeño, ganadería, apicultura, pesca deportiva, elaboración de conservas, servicios de alimentación y servicios de hospedaje), así como los paisajes rurales, las costumbres y la cultura local (M & S., 2011) lo cual proporciona fuentes de empleo a las familias y encadenamientos productivos entre los diferentes agentes económico; pero no solo involucra actividades enfocadas al agro; sino también las combina con actividades de recreación (cabalgatas, paseos en bicicletas, en botes, caminatas, senderismos y un aprendizaje continuo de los procesos de producción) que brindan experiencias en la ruralidad a los turistas.

A nivel mundial el término agroturismo ha sido poco difundido y comercializado, la oferta de dichos servicios turísticos se ha visto camuflada por términos como “visitas a granjas ecológicas” o “turismo ecológico” que no demuestra, todo lo que abarca el agroturismo, que a diferencia del turismo rural, su oferta de actividades son propias de la explotación rural aunque estas dos modalidades de turismo provean “experiencias rurales” complementarias (M & S., 2011).

Las tendencias actuales han generado nuevos puntos de interés hacia prácticas de turismo como un efecto de reclutamiento que ejercen nuevas ideas (Hirschman, 1983) con el objetivo de dinamizar no solo la economía de un determinado sector, sino también el desarrollo social y

cultural del mismo; es así, que el desarrollo del turismo rural y todo lo que ello conlleva deberá contar con Políticas de Estado que promuevan la participación de todos los agentes de la economía.

En el caso del Ecuador, actualmente el Ministerio de Turismo a través de la Subsecretaría de Gestión y Desarrollo se encuentra trabajando en el Plan Nacional para el Agroturismo, el cual busca dinamizar un nicho de mercado específico de la economía, que si bien es incipiente como se evidencia en el PLANDETUR 2020 en el cual el Agroturismo únicamente cuenta con dos productos específicos: Paseo de los sabores Cacao, Banano y Café y la Ruta de las Flores (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2007); este tipo de turismo constituye un eje de desarrollo transversal, íntegro y dinámico en un país como el Ecuador, donde gran parte de su población trabaja la tierra en las zonas rurales y los ingresos de cada una de sus familias depende de ello.

El Plan Nacional para el Agroturismo busca mostrar a los viajeros nacionales e internacionales las múltiples opciones para disfrutar del agroturismo en el Ecuador (Andres, 2019) con calidad en la prestación de los servicios y la infraestructura, facilidades de acceso, oferta turística innovadora y paquetes turísticos llamativos para turistas nacionales y extranjeros con el objetivo de desarrollar circuitos o rutas estratégicas que motiven los viajes y visitas a los destinos agroturísticos a nivel nacional.

El agroturismo, como actividad turística busca combinar la naturaleza, el agro, las prácticas ancestrales y la elaboración artesanal de productos que van desde artesanías hasta productos gastronómicos inherentes a la vida rural de las familias lo cual, según Blanco y Riveros (2011) ofrece un espacio para poner en práctica las reflexiones teóricas y académicas sobre los beneficios de visualizar el desarrollo rural dentro de un enfoque de territorio, recordar que la actividad rural va más allá de lo agropecuario, valorar la importancia de los empleos e ingresos no agrícolas, y comprender la importancia de la identificación, caracterización, explotación y preservación de los recursos y los activos locales específicos, para generar procesos de bienestar en territorios rurales. (pág. 119).

El concepto de agroturismo también ha sido trasladado a la gastronomía, no solo de las zonas rurales, sino también de la Urbe, los restaurantes acogidos a un concepto de productos orgánicos, saludables y de temporadas han iniciado un proceso de transformación en el ámbito culinario generando sinergias en los sabores, originalidad de los productos y presentaciones así como también redes de distribución de productos orgánicos que producen las fincas agrícolas aledañas, procesos ligados a la agroindustria, lo que ha creado “ruta agroalimentaria” (M & S., 2011) un instrumento de promoción de productos con identidad territorial como la gastronomía local de una parroquia, de un distrito, de una provincia, de una región, de un país. México, Argentina y Perú son países latinoamericanos que actualmente están potenciando su agroturismo a través de la gastronomía de vanguardia con producción local bajo los conceptos de productos orgánicos, sin transgénicos y producidos en fincas agrícolas; cuyo plus a sus productos va de la mano con sus costumbres y tradiciones que lo hacen un atractivo a los turistas nacionales y extranjeros que gustan de este tipo de turismo por tener un carácter no solo de ocio sino también de conocimiento de culturas y de carácter familiar.

3. CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

3.1 Unidad de análisis

La Unidad de análisis comprendió a todos los turistas que visitan la parroquia de Perucho; así como también las bases de datos de turistas que ingresan al Distrito Metropolitano de Quito generadas por el Ministerio de Turismo del Ecuador y Quito Turismo.

3.2 Población, tamaño y selección de la muestra

La población para el presente estudio comprendió un número de 692.492¹ turistas que visitan el Distrito Metropolitano de Quito (nacionales e internacionales), de este número de turistas existe un pequeño porcentaje que opta por visitar las zonas rurales del Distrito Metropolitano de Quito, por lo cual, se consideró realizar encuestas a turistas (nacionales y extranjeros) que visiten la denominada Ruta Escondida y que en su mayoría tengan por objetivo visitar la parroquia de Perucho.

Para el tamaño de la muestra se consideró una extracción de los turistas que llegan al Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual se aplicará la fórmula:

$$n = \frac{Z_{\infty}^2 N p q}{e^2 (N - 1) + Z_{\infty}^2 p q}$$

Donde:

N= Población

Z= Valor normal estándar = 1,96 (para nivel de confianza NC=95%)

p= Probabilidad de éxito = 50%

¹ El dato presentado corresponde al número de turistas que ingresaron al Distrito Metropolitano de Quito en el año 2018 según las estadísticas publicadas por Quito Turismo, abril 2019.

q = Probabilidad de fracaso = 50%

e = error estimado = 5%

Tomando en consideración el número de turistas que ingresan al Distrito Metropolitano de Quito y la fórmula precitada, el tamaño de la muestra será de 384 turistas.

Para analizar la demanda y oferta para la implementación del Complejo Agroturístico, se consideró que del total de la muestra, 384 turistas, al menos el 50% de los turistas (nacionales y extranjeros) optan por ir a otros lugares diferentes de la urbe y que presenten otro contexto paisajístico, cultural y gastronómico; es por ello que se considera una probabilidad de que al menos 192 turistas visiten el sector denominado La Ruta Escondida, cuya permanencia sea de horas o días en la zona.

3.3 Métodos a emplear

La información para determinar la factibilidad de la implementación del Complejo Agroturístico se obtuvo a través de encuestas a turistas (nacionales y extranjeros) que visitaron un fin de semana el sector denominado La Ruta Escondida y que tuvieron su permanencia ya sea por horas o un día en la parroquia de Perucho, esto se realizará con la finalidad de determinar la demanda de servicios de alojamiento, restauración y actividades recreativas en la parroquia.

3.4 Identificación de las necesidades de información. Fuentes primarias o secundarias

Las principales fuentes de información para el desarrollo del Proyecto de factibilidad fueron:

Fuentes Primarias: Constitución del Ecuador, Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, Libros, Revistas Científicas, Estadísticas e Investigaciones realizadas por el Ministerio de Turismo del Ecuador a través de la Subsecretaría de Productos y Destinos Turísticos, estadísticas de la Junta Parroquial de la parroquia de Perucho, periódicos, apuntes de investigación.

Fuentes Secundarias: Investigaciones nacionales e internacionales y encuestas que se realizaron a los turistas.

3.5 Técnicas de recolección de datos

Dentro de las técnicas de recolección de la información se utilizaron:

- Elaboración de encuestas con el objetivo de obtener información sobre preferencias de la población a partir de la recolección de datos de la muestra.
- Observación del comportamiento de los turistas que visitan la parroquia de Perucho o que por motivos de paso a otras parroquias de la Ruta Escondida ingresan a la misma.

3.6 Herramientas utilizadas para el análisis e interpretación de la información.

Para el manejo e interpretación de la información obtenida se utilizó el programa Excel.

4. CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Estudio de Mercado.

El presente estudio busca identificar la demanda existente que justifique la implementación de un Complejo Agroturístico en la parroquia de Perucho, las necesidades de los turistas y potenciales turistas relacionado al agroturismo, así como los precios que permitan acceso al mismo.

4.1.1 Identificación del bien o servicio

Un Complejo Agroturístico es un espacio diseñado en espacios rurales para que los turistas puedan realizar actividades recreativas que permitan la interacción entre la ecología, producción agraria, costumbres, tradiciones y la gastronomía de los pueblos.

Conforme lo establece el Reglamento General de Actividades Turísticas (Decreto Ejecutivo 3400, 2011) en su Capítulo I. De los Alojamientos, artículo 31, el Complejo Agroturístico denominado KILLARY *by Raquelita*, se encuentra dentro de la categoría de los Complejos Vacacionales al ser un servicio en pro del turismo cuyo alojamiento se realiza en las zonas rurales y [...] *cuya situación, instalaciones y servicios permitan a los clientes el disfrute de sus vacaciones en contacto directo con la naturaleza, facilitando hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas por un precio especial [...].*

El Complejo Agroturístico KILLARY *by Raquelita*, ubicado en la parroquia de Perucho prestará los servicios de:

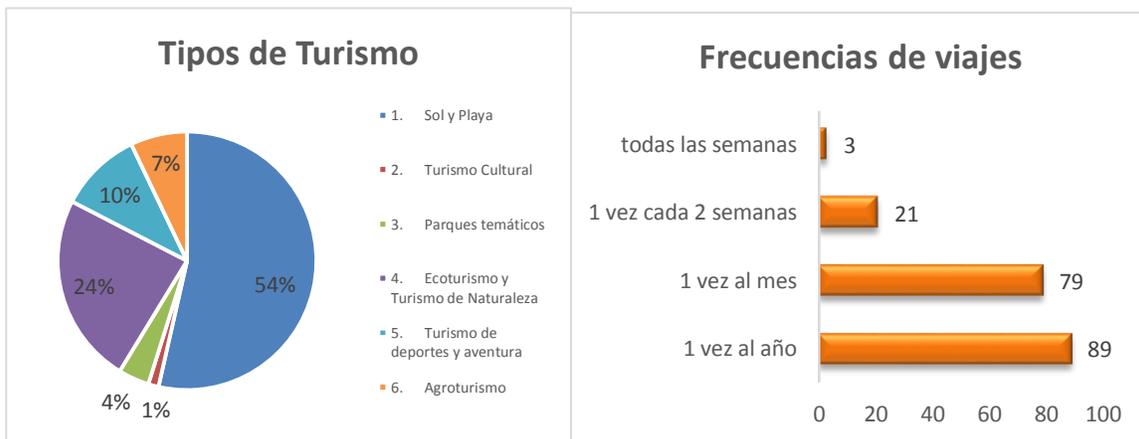
- Hospedaje en cabañas.
- Restaurante.
- Granja Ecológica - Raquelita.
- Actividades Turísticas como: Paseos por los principales atractivos de la Ruta Escondida, cabalgatas, ciclismo, montañismo, entre otras.
- Venta de productos orgánicos y conservas.

4.1.2 Aplicación de la encuesta

Las encuestas piloto fueron aplicadas a 192 turistas que visitaron un fin de semana (Sábado y Domingo) la Parroquia de Perucho o que a su vez estuvieron de paso por visitas a parroquias aledañas, Puéllaro, Chavezpamba, Atahualpa o San José de Minas. Los datos recolectados en las encuestas fueron tabulados para definir ciertas variables como: demanda, precios y principales actividades que llaman la atención de los turistas y sobre las cuales se podría enfocar los servicios del Complejo Agroturístico; los principales datos que arrojaron las encuestas se mencionan a continuación:

Del total de encuestados, el 46% de los turistas realizan viajes una vez al año, el 41% una vez al mes y el 11% una vez cada dos semanas. Así también, el tipo de turismo más representativo en sus viajes son el turismo de Sol y Playa con una participación del 54%, el ecoturismo y turismo de naturaleza 24%, 1% el turismo de deportes y aventura, el 7% Agroturístico y el restante 5% distribuidos entre el turismo de cultura y los parques temáticos.

Gráfico 1 Tipos de turismo y frecuencia de viajes

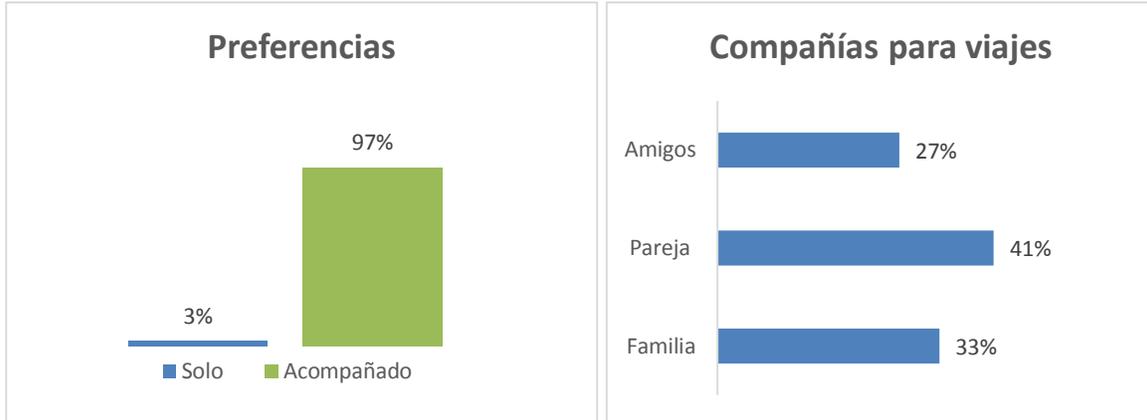


Fuente: Encuestas

Elaborado: Victoria Torres

El 97% de los turistas, es decir 187 de ellos prefiere realizar sus viajes acompañados principalmente de sus parejas en un 41%, en familia 33% y con amigos el 27%.

Gráfico 2 Preferencias y compañías de viaje



Fuente: Encuestas

Elaborado: Victoria Torres

De las encuestas realizadas, el 55% de los turistas tienen conocimiento sobre el agroturismo y su incidencia en el desarrollo del turismo desde una perspectiva de desarrollo comunitario, agrario, cultural y gastronómico. Del restante 45% de turistas que no conocían el agroturismo todos se encontraban dispuestos a realizar viajes bajo esa modalidad; es así que, del total de turistas encuestados, el 100% acudiría a un Complejo Agroturístico principalmente si este se encuentra ubicado al Nor-occidente de Quito.

En lo referente a las actividades turísticas más relevantes para su realización en un Complejo Agroturístico, los turistas presentan las siguientes preferencias:

Gráfico 3 Actividades Turísticas



Fuente: Encuestas

Elaborado: Victoria Torres

De las encuestas realizadas se establece que el 71% de los turistas están dispuestos a pagar por el hospedaje en un Complejo Agroturístico precios cuyos rangos se encuentran entre los USD. 20,00 y USD. 50,00; así también los rangos de precios para el consumo de alimentos se encuentran entre los USD. 5,00 y USD. 10,00. Es importante mencionar que el 95% de los turistas prefiere consumir comida típica del destino turístico.

Finalmente, el 95% de los turistas optarían por acceder a paquetes turísticos dentro de un Complejo Agroecológico que les permita disfrutar de varias actividades durante su estadía, es así que del total de turistas interesados, el 88%, estarían dispuestos a pagar valores entre los USD. 50,00 y USD. 100 por cada paquete turístico que les permita disfrutar de manera completa su estancia optimizando los tiempos de estadía..

4.2 La Demanda.

En la presente sección del proyecto se busca identificar el tamaño de la demanda, la capacidad de los turistas para acceder a los servicios del Complejo Agroturístico, y el comportamiento de la demanda en función a un precio establecido en el mercado.

4.2.1 Variables

Al ser la demanda la cantidad de bienes y servicios que están dispuestos a adquirir los turistas, las principales variables analizadas en el presente proyecto son:

- Crecimiento poblacional.
- Incremento del número de turistas que visiten el Distrito Metropolitano de Quito.
- Gustos y preferencias de los turistas.
- Hábitos de consumo.
- Ingresos que perciben los turistas.
- Calidad (subjetivo).

4.2.2 Área del mercado

El área del mercado en el cual se desarrollará el proyecto es la prestación de servicios turísticos (hospedaje, alimentación y actividades turísticas) con una visión ambientalista, de desarrollo

agrícola y social en la ruralidad; destinado a turistas nacionales e internacionales de una clase económica media con edades desde los 5 años hasta los 65 años.

4.2.3 Comportamiento histórico de la demanda

En lo referente a la información turística de Perucho, al ser una pequeña parroquia de la provincia de Pichincha, los datos estadísticos son escasos. El Ministerio de Turismo al igual que otras instituciones del Estado cuentan con información turística a nivel provincial, motivo por el cual, la información del número de turistas que visitan la parroquia de Perucho se obtuvo de los registros de los establecimientos de la parroquia, principalmente de la Granja Raquelita, es así que se evidencia que el año de mayor ingreso de turistas a la parroquia fue en el 2019, donde el número de turistas fue de 2.983 personas con un crecimiento del 3.76% con respecto al año 2015.

Tabla 1 Demanda Turística 2015 - 2019

Año	No. de turista Perucho
2015	2.875
2016	2.522
2017	2.380
2018	2.815
2019	2.983

Fuente: Granja Raquelita

Elaborado: Victoria Torres

Durante el periodo 2015-2019 ingresaron en promedio a la provincia de Pichincha 650.638,40² turistas, de los cuales el 0,42% viajaron a la parroquia de Perucho. El año de mayor afluencia de turistas a la parroquia fue en el 2019, donde ingresaron 2.983 debido a la promoción de actividades turísticas como las ferias de los productos agrícolas y productos procesados (pequeños

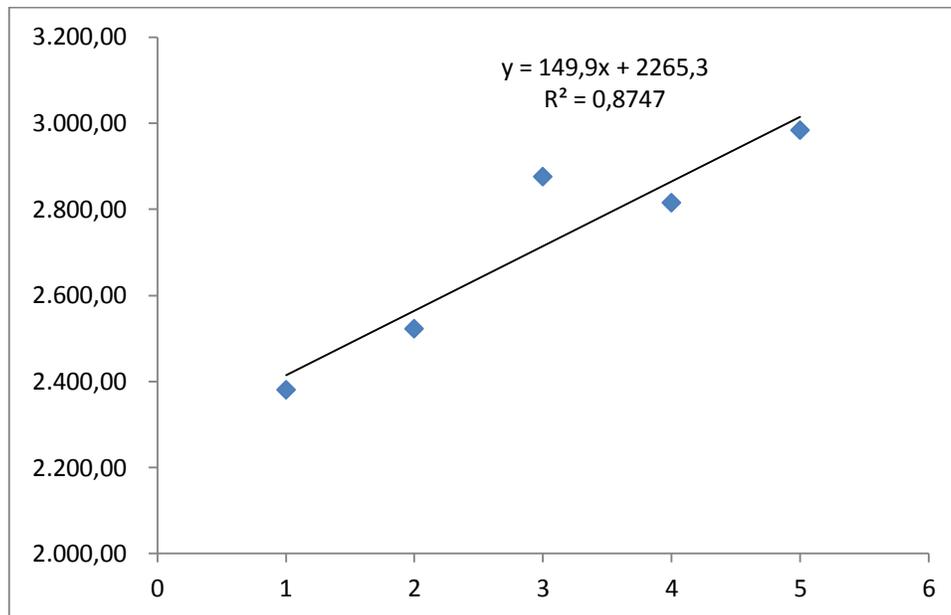
² Ministerio de Turismo del Ecuador

emprendimientos), atractivos turísticos, inversión en proyectos de desarrollo turístico, entre los principales.

4.2.4 Proyección de la demanda

En el presente acápite, conforme los datos obtenidos durante el periodo 2015-2019 se realizó la proyección de turistas hasta el año 2024 mediante una regresión lineal toda vez que el coeficiente R es mayor a 0.85 conforme el presente gráfico:

Gráfico 4 Proyección Turística



Fuente: Granja Raquelita
Elaborado: Victoria Torres

De la proyección realizada se estima que al 2024 a la parroquia de Perucho ingresarán 3.764,30 turistas y el crecimiento del turismo en la parroquia se desarrollará conforme la siguiente tabla:

Tabla 2 Proyección del turismo en Perucho 2015 - 2024

Año	No.	No. de turista Perucho
2015	1	2.380,00
2016	2	2.522,00
2017	3	2.875,00
2018	4	2.815,00
2019	5	2.983,00
2020*	6	3.164,70
2021*	7	3.314,60
2022*	8	3.464,50
2023*	9	3.614,40
2024*	10	3.764,30

Fuente: Granja Raquelita

Elaborado: Victoria Torres

*Valores estimados conforme regresión lineal

4.3 La Oferta.

Actualmente, la oferta de establecimientos que presten servicios completos que incluyan: hospedaje, alimentación y actividades turísticas en la parroquia de Perucho es incipiente, a la fecha de investigación, existen 8 establecimientos que prestan servicios turísticos:

1. Complejo Asaavi
2. Finca Alejandro
3. Hostería ISABUELA - Tradiciones de Mi Tierra
4. La casa de Lorenzo
5. Hostería y Restaurante el Cedazo
6. Finca “Don gato”
7. Casa de campo Habaspamba
8. Hacienda la Florencia

Una vez analizados los servicios que ofrecen los establecimiento detallados anteriormente, la calidad de sus productos y el segmento al cual se encuentran dirigidos, los establecimientos que son tomados en consideración como competencia directa para el proyecto son:

1. Complejo Asaavi
2. Hacienda la Florencia

4.3.1 Listado de proveedores

En lo referente a los proveedores, es importante considerar que los principales insumos requeridos para el Complejo Agroturístico serán obtenidos de la producción orgánica de la granja y de proveedores locales conforme el siguiente detalle:

Tabla 3 Detalle de Proveedores

Proveedor	Categoría del Producto	Producto
Granja Raquelita	Vegetales Verduras Tubérculos Frutas	Remolacha, zanahoria, rábanos, hinojo, apio, perejil, culantro, acelga, cebolla, espinaca, alfalfa Plátano verde, plátano de seda, yuca, papas, fréjol, choclo, maíz, tomate riñón Duraznos, limón, mandarina, sandía, frutillas, capulí, uvas, caña de azúcar, tomate de árbol
Balneario de Cubí	Cárnicos	Tilapias
Familia Cuzco	Lácteos	Leche, queso, mantequilla, crema
La Esperanza	Vegetales	Lechuga, rúcula, berros, endivia
Criadero Olguita	Cárnicos	Truchas
Avícola el Boliche	Cárnicos	Pollos
Asociación de Ganaderos de Atahualpa	Cárnicos	Carne de Res

Fuente: Granja Raquelita

Elaborado: Victoria Torres

Finalmente, se consideran proveedores intermedios de productos procesados como: Camary, para la adquisición de especias y condimentos naturales, EMPAQUEVERDE Ecuador para la adquisición de productos biodegradables e Importadora Arellano para todos los equipos de restaurante (menaje).

4.3.2 Variables de la oferta

La oferta constituye la cantidad de bienes y servicios que los productores, en este caso el Complejo Agroturístico se encuentra dispuesto a ofertar en el mercado turístico. Entre las principales variables que determinan la oferta se encuentran:

- Precios: precio al que se van a ofertar los productos y servicios.
- Costo de producción: costo de la atención a los turistas y de los insumos y materias prima para la producción tanto en la granja como en el restaurante.
- Estrato económico al cual se encuentra dirigido los servicios y productos ofrecidos en el Complejo Agroturístico.
- Políticas económicas, fiscales y tributarias.

4.3.3 Comportamiento histórico de la oferta

El desarrollo de establecimientos turísticos en la parroquia de Perucho es reciente e incipiente, existen actualmente 14 establecimientos, de los cuales 7 de ellos son pequeños lugares que ofrecen almuerzos y platos a la carta, y los restantes 7 comprenden casas adecuadas para el hospedaje y restaurantes. Es importante recalcar que estos establecimientos no cuentan con todos los requisitos habilitantes para su funcionamiento ni registro en el Ministerio de Turismo que los categorice dentro de la clasificación de Establecimientos Turísticos.

Dentro de la categoría de establecimientos que prestan servicios similares a los establecidos en el Complejo Agroturístico KILLARY by Raquelita únicamente se encuentran 4: Complejo Asaavi, Hostería ISABUELA - Tradiciones de Mi Tierra, Hacienda la Florencia y Hostería y Restaurante el Cedazo.

Finalmente, es imperante aclarar que a la fecha no se cuenta con ningún registro de los establecimientos de la Parroquia, la información del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador, el Ministerio de Turismo y de la Cámara de Comercio de Quito cuentan con información hasta el nivel de cantón, más no a nivel de parroquia; así también en la Parroquia de

Perucho, el GAD Parroquial no cuenta con información referente a los establecimientos turísticos por lo cual la información fue obtenida con investigación de campo.

4.3.4 Proyección de la oferta

Del estudio de mercado realizado y tomando en consideración la demanda existente y proyectada de la parroquia de Perucho, para la proyección de la oferta se ha considerado la tasa de crecimiento anual promedio de la actividad “Comercio y restaurantes y hoteles” conforme las estadísticas publicadas por el INEC (Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, 2017) que es de 4.3% y un número de establecimientos existentes dentro de esta categoría, 14, en el 2019 se puede apreciar la siguiente proyección:

Tabla 4 Proyección de la Oferta 2019 - 2024

Año	No. de Establecimientos
2019	14*
2020	15
2021	15
2022	16
2023	17
2024	17

Fuente: Granja Raquelita, INEC

Elaborado: Victoria Torres

* Dato real de establecimientos en el 2019

Es importante mencionar que debido al tamaño del pueblo, el crecimiento en el número de establecimientos va acorde al sector.

4.3.5 Determinación de la demanda insatisfecha

Para el cálculo de la demanda insatisfecha se tomó en consideración: el número de establecimiento, la rotación de turistas y la capacidad de cada uno de los establecimientos tanto en hospedaje como en la prestación de servicios de alimentación (restaurante) conforme el siguiente detalle:

- Rotación: 1,5
- Aforo promedio: 32

- Se toma en cuenta para el análisis las rotación promedio solo fines de semana
- Porcentaje de crecimiento de los establecimientos

Con la información detallada se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 5 Demanda Insatisfecha

Año	Demanda Proyectada	Oferta Proyectada	Demanda Insatisfecha
2020	3.164,70	2.559,00	605,70
2021	3.314,60	2.661,36	653,24
2022	3.464,50	2.767,81	696,69
2023	3.614,40	2.878,53	735,87
2024	3.764,30	2.993,67	770,63

Fuente y Elaborado: Victoria Torres

4.3.6 Determinación del mercado objetivo.

El Complejo Agroturístico KILLARY by Raquelita se encuentra enfocado hacia la clase económica media y a turistas extranjeros que buscan lugares lejos de las grandes ciudades y con conexión con la naturaleza, culturas, historias, gastronomía y la producción agraria.

De la encuesta realizada se evidencia que del total de turistas, el 97% realizan sus viajes acompañados; el 41% con parejas, 33% en familia y 27% con amigos; por lo cual, las propuesta de paquetes turísticos van enfocadas a parejas y grupo de personas con edades desde los 5 años hasta los 65 años.

4.4 Los Precios

De acuerdo a las encuestas realizadas, se evidenció que del total de turistas encuestados, el 71,35% se encuentran dispuestos a pagar entre USD. 20,00 y USD. 50,00 por hospedaje en la parroquia de Perucho y más de USD. 100,00 únicamente un pequeño número de turistas, el cual representa el 3.13% conforme se detalla en el siguiente cuadro:

Tabla 6 Precios Hospedaje

Rango de Precios - Hospedaje	Porcentaje	Frecuencia
USD. 20,00 - USD. 50,00	71,35%	137
USD. 50,00 - USD. 100,00	25,52%	49
Más de USD. 100,00	3,13%	6

Fuente: Encuestas Estadísticas

Elaborado: Victoria Torres

Con respecto a la alimentación, el rango de precios con mayor aceptación entre los turistas, principalmente nacionales se encuentra entre USD. 5,00 y USD. 10,00 con un porcentaje de aceptación del 69,27%; mientras que el 30,73% estarían dispuestos a pagar entre USD. 10,00 y USD. 20,00, todo ello en función a la calidad, ambiente y atención; conforme se describe a continuación:

Tabla 7 Precios Alimentación

Rango de Precios - Alimentación	Porcentaje	Frecuencia
USD. 5,00 - USD. 10,00	69,27%	133
USD. 10,00 - USD. 20,00	30,73%	59
Más de USD. 20,00	0,00%	0

Fuente: Encuestas Estadísticas

Elaborado: Victoria Torres

(Véase también en, Capítulo IV: Resultados y Discusión, acápite Aplicación de la Encuesta).

Del estudio de mercado realizado y tomando como referencia los precios promedio de los servicios turísticos que se ofrecen en la parroquia, relacionados a hospedaje y alimentación, los precios del Complejo Agroturístico de alimentación se encontrarían en un rango entre USD. 10,00 y USD. 20,00; así como también, en lo relacionado al hospedaje los precios se encontrarían en el rango de USD. 20,00 y USD. 50,00.

Es importante mencionar que los precios de los servicios turísticos adicionales como cabalgatas, pesca, ciclismo, entre otros, los establecerán los proveedores locales, sobre los cuales en 8% corresponde a la comisión del Complejo Agroturístico.

4.4.1 Los precios existentes en el mercado

Así también, del levantamiento in-situ realizado a los principales oferentes se establece que el rango de precios para las diferentes instancias se encuentran conforme el siguiente detalle:

Tabla 8 Precios existentes en el mercado

Oferta Turística	Hospedaje (USD.) por persona	Alimentación (USD.) por persona	Actividades (USD.) por persona
Complejo Asaavi	12,00	2,50 - 16,50	3,00 - 29,99
Finca Alejandro	N/A	5,00 - 15,00	5,00 - 10,00
Hostería ISABUELA - Tradiciones de Mi Tierra	10,00	3,00 - 15,00	N/A
La casa de Lorenzo	N/A	5,00 - 12,00	2,50 - 10,00
Hostería y Restaurante el Cedazo	15,00	2,50 - 18,00	N/A
Finca “Don gato”	N/A	5,00 - 10,00	2,50 - 12,00
Casa de campo Habaspamba	10,00	5,00 - 20,00	N/A
Hacienda la Florencia	30,00	10,00 - 25,00	N/A

Fuente: Levantamiento in-situ

Elaborado: Victoria Torres

De la información analizada se concluye que el precio promedio de hospedaje es de USD. 15,40; donde el precio con mayor inflexión es de USD. 30,00 correspondiente a la Hacienda la Florencia cuyo target es de clase media - alta.

En lo que respecta a la alimentación, rango promedio de precios se encuentra entre USD. 4,75 y USD. 16,44

4.5 La Comercialización

Como parte fundamental de la comercialización se establecerán los objetivos y estrategias de comercialización del Complejo Agroturístico.

Objetivos:

- Incrementar en un 3% anual el número de visita de turistas nacionales e internacionales al Complejo Agroturístico.
- Desarrollar en los siguientes 4 años, al menos 2 productos turísticos diferenciadores del Complejo Agroturístico.
- Promover el interés de los turistas por el Agroturismo a través de 1 campaña promocional en medios de comunicación digital mensual.

Entre las estrategias que mantendrá el proyecto se contempla la “Estrategia de mercado meta no diferenciada” tanto para turistas de clase media y turistas extranjeros a los cuales se les ofrecerá los mismos paquetes turísticos con los precios ya establecidos para cada uno de ellos.

La prestación de los servicios turísticos que ofrece el Complejo Agroturístico KILLARY by Raquelita se realizará bajo el slogan “De la mata a la olla” con el logo:

Gráfico 5 Logotipo



4.5.1 Selección de los canales de comercialización

Los canales de comercialización constituyen el vínculo de interdependencia entre los servicios y productos que ofrece el Complejo, los proveedores y los Operadores Turísticos creando un valor agregado al consumidor final – turista. Los canales de comercialización serán de la siguiente manera:

- **Directa:** la comercialización se la realizará de manera directa entre el Complejo y los turistas a través de las redes sociales, correo electrónico, llamas telefónicas y visitas in situ.

- **Indirecta / Agente Intermediario:** al ser parte del desarrollo del turismo se crearan convenios de cooperación a través de Operadores Turísticos para la promoción, impulso y acercamiento con los turistas que ingresan al país.

4.5.2 Promoción y Publicidad

La promoción y publicidad del Complejo será manejada y administrada por el Departamento de Planificación y Ventas, la cual se la realizará de la siguiente manera:

1. **Publicidad:** a través de anuncios en medios de comunicación como la radio, en este aspecto se realizarán 3 rifas anuales para la estadía de un fin de semana en el Complejo Turísticos con todo incluido.
2. **Promoción:** se lo realizará a través de dos mecanismos:
 - Redes sociales: diariamente se actualizará la información del Complejo en las redes sociales como el Facebook, Youtube e Instragram con el objetivo de mantener informado a los turistas y/o clientes los eventos, promociones y actividades que se ofrece principalmente en las épocas de feriados y festividades a realizarse en la Ruta Escondida.
 - Convenios de cooperación con Operadores Turísticos: se buscará crear convenios con Agencias de viajes, Centrales de reservas, Tours Operadores, Consorcios de Turismo; así como también con el GAD Parroquial para atraer turistas con paquetes promocionales para grupos de acuerdo al target y a las edades.
Entre los principales paquetes promocionales se encuentran los siguientes:

Tabla 9 Paquetes Promocionales

Paquete	Día 1	Día 2	Día 3
Killary Plus	Check in - Cóctel de Bienvenida	Desayuno	Desayuno
	Ingreso a las Instalaciones	Cabalgata a las Lagunas de Mojanda (ida)	Recorrido por la Historia de la Parroquia de Perucho**
	Almuerzo	Almuerzo (en las lagunas)	Almuerzo
	Visita a la Granja Ecológica	Cabalgata a las Lagunas de Mojanda (regreso)	Check out - Cóctel de Despedida
	Actividades recreativas*	Actividades recreativas*	
	Cena	Cena	

* Actividades Recreativas: trapiche, elaboración de conservas, música en vivo, actividades en la fogata, elaboración de pan en leña.

** Recorrido por la Parroquia de Perucho: visita a la fábrica de vino de mandarina, visita a la granja de producción de lechugas, visita a la cascada de Perucho, ciclismo por la ruta del amor

Paquete	Día 1	Día 2
Killary	Check in - Cóctel de Bienvenida	Desayuno
	Ingreso a las Instalaciones	Recorrido por la Historia de la Parroquia de Perucho**
	Almuerzo	Almuerzo
	Visita a la Granja Ecológica	Check out - Cóctel de Despedida
	Actividades recreativas*	
	Cena	

* Actividades Recreativas: trapiche, elaboración de conservas, música en vivo, actividades en la fogata, elaboración de pan en leña.

** Recorrido por la Parroquia de Perucho: visita a la fábrica de vino de mandarina, visita a la granja de producción de lechugas, visita a la cascada de Perucho, ciclismo por la ruta del amor

Paquete Killary inti	Día 1
	Cóctel de Bienvenida
	Visita a la Granja Ecológica
	Almuerzo
	Recorrido por la Historia de la Parroquia de Perucho**
	Actividades recreativas*
	Cóctel de Despedida

* Actividades Recreativas: trapiche, elaboración de conservas, música en vivo, actividades en la fogata, elaboración de pan en leña.

** Recorrido por la Parroquia de Perucho: visita a la fábrica de vino de mandarina, visita a la granja de producción de lechugas, visita a la cascada de Perucho, ciclismo por la ruta del amor

4.6 Estudio técnico

4.6.1 Estudio del Tamaño

El proyecto tiene un área de terreno de 5.000 m² ubicado en la parroquia de Perucho, en el barrio la Florencia, mismo que cuenta con todos los servicios básicos (luz, agua potable, servicio telefónico e internet), agua de riego, alcantarillado y sistema de transporte público.

El proyecto contempla la construcción de 3 cabañas, 4 senderos ecológicos para la visualización del proceso de producción agrícola de la granja y un restaurante de la siguiente manera:

Hospedaje: Capacidad para 10 personas

Cabaña 1: capacidad para dos personas (Matrimonial)

Cabaña 2: capacidad para 4 personas (Familiar) – Dos adultos y 2 niños o 4 adultos

Cabaña 3: capacidad para 4 personas (Familiar) – Dos adultos y 2 niños o 4 adultos

Senderos: debido a la perpendicularidad del terreno, se realizarán 4 senderos ecológicos para la visualización de los procesos de producción de la granja en cada una de las terrazas conforme la siguiente distribución:

Sendero 1: este sendero se encuentra conformado por árboles frutales como; limones, mandarinas, aguacates, duraznos, limas.

Sendero 2: constituye el acceso a la zona de producción de humus y compost, así como a los cañizales.

Sendero 3: es el acceso a los cultivos de hortalizas, vegetales y tubérculos.

Sendero 4: el último sendero permite ir al estanque de los peces y comparte con el sendero 3 la producción de hortalizas, vegetales, tubérculos y frutas.

Restaurante: la producción del restaurante se la realizará en base a los productos orgánicos obtenidos directamente de la granja bajo el concepto de *“De la mata a la olla, la frescura arrulladora”*; el cual cuenta con una capacidad para 32 personas, con 8 mesas de 4 personas.

Granja: debido a la perpendicularidad del terreno se crearán terrazas para la siembra de los productos orgánicos con visibilidad y acceso por medio de los senderos ecológicos.

Entre los factores que condicionan el tamaño del proyecto se encuentran:

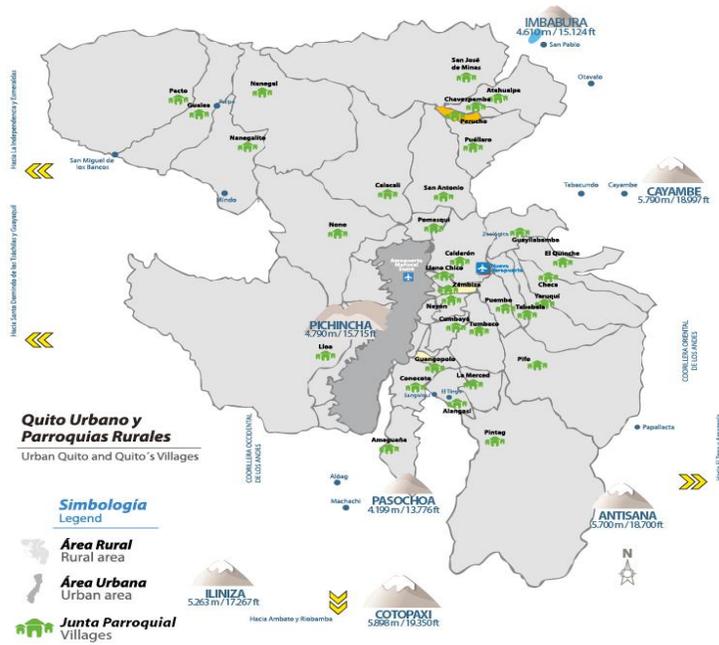
- Riego para los cultivos
- Extensión del terreno
- Disponibilidad económica
- Demanda

4.6.2 Estudio de la localización

El Complejo Agroturístico KILLARY by Raquelita, ubicado en el Barrio la Florencia, Parroquia de Perucho, en la zona norcentral del Distrito Metropolitano de Quito se encuentra aproximadamente a 60 minutos de la ciudad de Quito en la vía principal que conecta a toda la Ruta Escondida desde Puéllaro hasta San José de Minas.

Gráfico 6 Mapa de Ubicación

Mapa de ubicación de Parroquia Perucho en el Distrito Metropolitano de Quito



Elaboración y Fuente: quitocultura.com. <https://www.quitocultura.info/venue/parroquia-perucho/>

Gráfico 7 Ubicación



Elaboración y Fuente: cuandovisitar.com.ec <https://www.cuandovisitar.com.ec/>

La parroquia presenta dos vías pavimentadas de acceso: San Antonio de Pichincha – Perucho y El Pisque - Valle Jerusalem - Puéllaro – Perucho y dos compañías de transporte público Transportes San Jose de Minas C.A. y Transportes Otavalo que debido a la ruta que realizan pasan directamente por todo el centro de la parroquia de Perucho.

Perucho presenta un clima mediterráneo (templado), cuyo promedio de temperatura durante todo el año es de 16°C durante el día y 8°C durante la noche; caracterizado por tener veranos cálidos y secos e inviernos fríos y lluviosos, la parroquia se ha convertido en una zona de desarrollo agrícola (productos estacionarios), ganadera, avícola y de turístico por tener paisajes escénicos con bosques con árboles endémicos de la zona.

Actualmente, Perucho cuenta con todos los servicios básicos: luz, agua potable, alcantarillado, servicio de internet fijo (CNT, Claro) y agua de acequia, lo cual permite cubrir la demanda de servicios por parte de sus habitantes como de los turistas y potenciales turistas.

La materia prima que requiere el proyecto se encuentra dividida en dos:

1. **Granja:** en el departamento de granja, la materia prima necesaria serán las semillas y árboles frutales.
 - a. Semillas: col, cebolla, lechuga, fréjol, maíz, haba, sandía, culantro, perejil, ají.
 - b. Árboles frutales: mandarina, limón, duraznos, aguacate, guaba, plátano.
2. **Restaurante:** para el restaurante, la materia prima serán las frutas, legumbre, tubérculos, hortalizas, verduras que se obtienen de la producción de la granja; adicionalmente, la adquisición de cárnicos (carne de res, pollo, cerdo, borrego, cuy, pescado), productos lácteos (queso, yogurt, mantequilla, leche) y demás insumos necesarios para las despensas de la cocina se obtendrán de productores locales.

En lo referente a la mano de obra que requiere el proyecto para su operatividad se contempla la siguiente:

- ***Mano de obra directa***
- Gerencia
 - 1 Gerente General
- Gerencia de Planificación y Ventas

1 Gerente de Planificación y Ventas

- Gerencia Financiera

1 Gerente Financiero

- Gerencia Administrativa

1 Chef Ejecutivo

1 Cocineros

1 Ayudante de Hospedaje, recepción y restaurante

2 Ayudantes de cocina

3 Ayudantes de Granja

Tabla 10 Remuneraciones a los trabajadores

Dependencia	Personal	No	RMU	Beneficios de Ley				Fondos de Reserva	Total Mensual	Total Anual
				Afiliación Patronal	Afiliación Trabajador	13ro.	14ro.			
Gerencia General	Gerente General	1	750,00	83,63	70,88	750,00	400,00	62,48	825,23	11.052,70
Gerencia de Planificación y Ventas	Gente de Planificación y Ventas	1	750,00	83,63	70,88	750,00	400,00	62,48	825,23	11.052,70
Gerencia Financiera	Gerente Financiero	1	750,00	83,63	70,88	750,00	400,00	62,48	825,23	11.052,70
	Chef Ejecutivo	1	750,00	83,63	70,88	750,00	400,00	62,48	825,23	11.052,70
	Ayudante de Hospedaje, recepción y restaurante	1	480,00	53,52	45,36	480,00	400,00	39,98	528,14	7.217,73
Gerencia Administrativa	Cocineros	1	480,00	53,52	45,36	480,00	400,00	39,98	528,14	7.217,73
	Ayudantes de cocina	2	480,00	107,04	90,72	960,00	800,00	79,97	1.152,58	15.590,91
	Ayudantes de granja	3	480,00	160,56	136,08	1.440,00	1.200,00	119,95	1.873,30	25.119,55
Total			4.920,00	709,14	601,02	6.360,00	4.400,00	529,79	7.383,06	99.356,72

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

4.6.3 Ingeniería del Proyecto

4.6.3.1 Procesos de producción y Flujos de producción

El proceso de producción del Complejo Agroturístico se encuentra estructurado de la siguiente manera:

Proceso del Servicio del Complejo Agroturístico

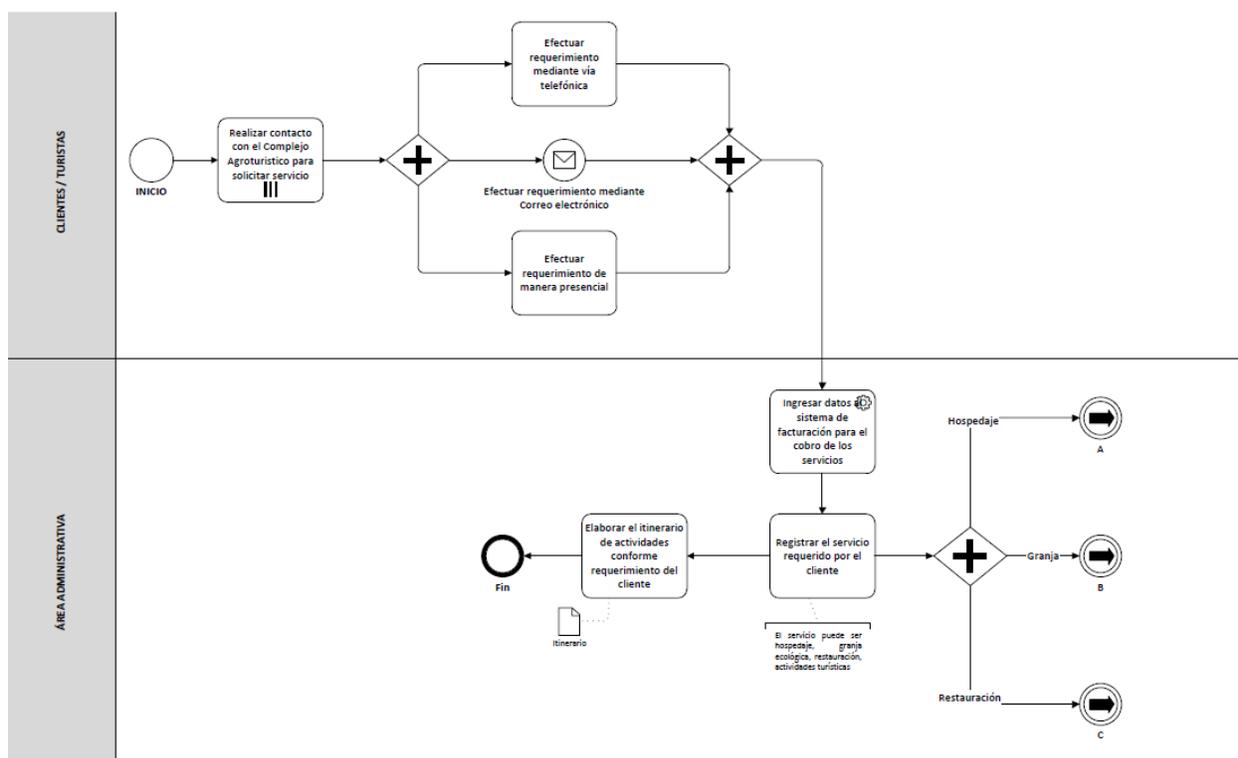
Los turistas / clientes, realizarán las reservas para el ingreso al Complejo Agroturístico KILLARY^{by Raquelita} de manera telefónica, por correo electrónico o de manera presencial directamente en el Departamento de Ventas, el cual receptorá las solicitudes y realizará el proceso de registro de facturación y cobro en función del servicio requerido.

Una vez receptada la solicitud de reserva y en función a los requerimientos de los turistas, el Departamento de Planificación turística procederá a elaborar los itinerarios de actividades a ser realizar por los turistas y el requerimiento de alimentación para la Gerencia Administrativa.

Los turistas podrán realizar las siguientes actividades en el Complejo: Hospedaje, Restauración, Visitas a la Granja Agroturística y Actividades turísticas como cabalgatas, visitas a lugares turísticos de la Ruta Escondida, caminatas, ciclismo, montañismo, entre otros.

Los turistas realizaran el CHECK IN en el horario de 11:00 am a 15:00 pm y el CHECK OUT en el horario de 12:00 am a 14:00 pm. Los turistas que únicamente acudan al Complejo por un día iniciarán con las actividades programadas en sus itinerarios y paquetes contratados.

Gráfico 8 Flujo de Procesos – Ingreso Turistas

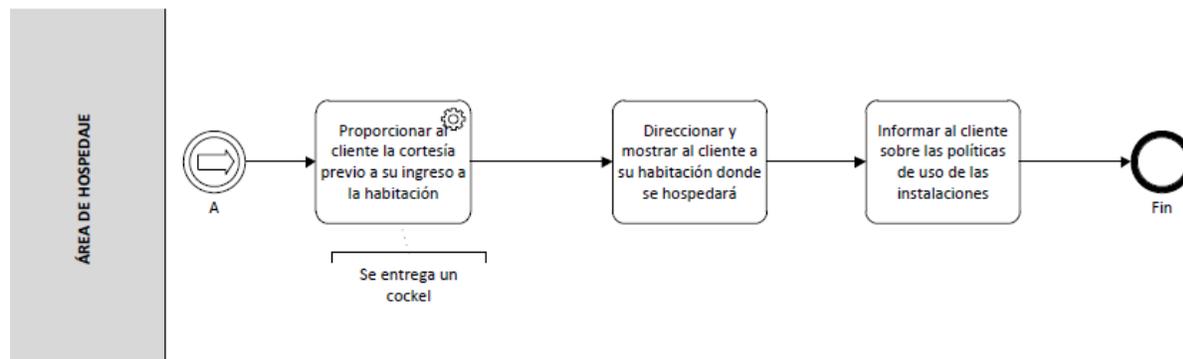


Elaboración y Fuente: Victoria Torres

Proceso de Hospedaje

Los turistas / clientes, realizarán las reservas para el hospedaje en el Complejo Agroturístico KILLARY by Raquelita, al momento de su ingreso se procede a la entrega de un coctel de bienvenida para posteriormente direccionarlos a sus respectivas habitaciones, donde se les informará sobre las políticas de uso de las instalaciones y la entrega de las llaves y de los implementos de aseo.

Gráfico 9 Flujo de Procesos - Hospedaje



Elaboración y Fuente: Victoria Torres

Procesos de producción de la granja ecológica.

El Departamento de Granja es el área encargada de la administración de la producción orgánica de la granja, la siembra, mantenimiento, producción y cosecha de los productos, dentro de estos procesos se contempla el siguiente proceso:

Preparación de los suelos: Al tener un terreno cuya ubicación es en ladera, para la siembra de los productos agrícolas, se precederá a realizar terrazas, mismas que previo la siembra deberán estar libres de hierbas, con la tierra aireada y prepararla con el compost.

Preparación del compost: Para la preparación del compost, se iniciará con la recolección del material orgánico producido por en el restaurante del Complejo, por las áreas verdes y por lo residuos orgánicos de los animales que allí habitan, el cual se estructura de la siguiente manera:

- Materia carbonada: residuos orgánicos del restaurante y materia orgánica del Complejo (hierba tierna o seca, ramas y hojas tiernas o secas, desechos de cereales, aserrín de madera).
- Materia Nitrogenada: estiércol de caballos y cuyes
- Material Mineral: ceniza vegetal, agua, tierra, cal agrícola.
- Los residuos orgánicos serán colocados en composteras ubicadas en la parte baja del Complejo, en las cuales se mezclaran todos los residuos y se procederá a triturar y airear

el material orgánico. Una vez terminado el proceso se colocarán las lombrices en cada una de las composteras.

Siembra: Una vez concluido el proceso de preparación de los suelos, se iniciará la siembra de las, semillas o plantas.

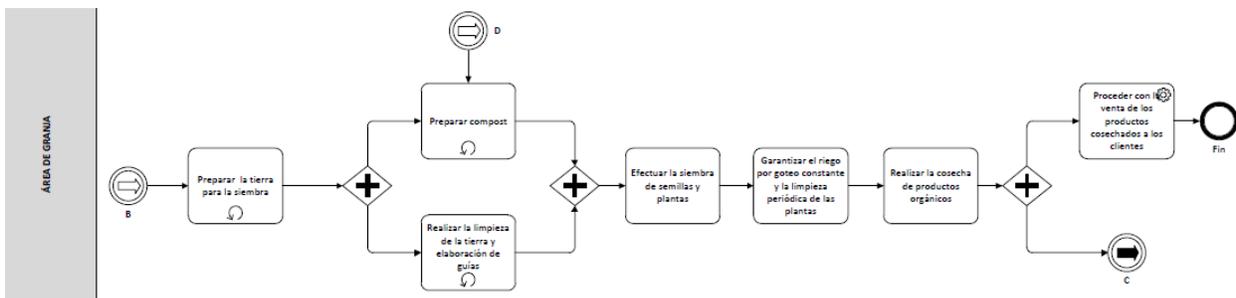
Riego: El riego de agua se lo realizará por el sistema de goteo o también conocido como riego localizado mediante un goteo antidrenantes el cual permite la optimización de agua, ahorro de tiempo y de mano de obra de los trabajadores, evitar el ingreso de aire en la bomba de agua preservando su tiempo de vida útil y la proliferación de hierbas en los sembríos.

Limpieza: La limpieza de las terrazas se realizará semanalmente, por cada uno de los bloques de cultivos.

Cosecha: La cosecha se realizará una vez se encuentren los productos listos para su consumo; en el caso de plantas perennes, los productos serán cosechados y se continuarán con el cuidado de riego, abono y fertilización.

En lo que respecta a la cosecha de productos estacionales, una vez cosechado el producto iniciará nuevamente el proceso de preparado y siembra.

Gráfico 10 Flujo de Procesos - Granja Ecológica



Elaboración y Fuente: Victoria Torres

Procesos de producción del restaurante.

En lo que respecta al proceso de producción del restaurante, se encuentra dividido en cuatro etapas:

Etapas 1. Pre - Producción

En la primera etapa denominada Pre-Producción se realiza el ingreso de los productos orgánicos (producidos en la granja) y no orgánicos que se requieran para la preparación de los diferentes menús para la atención a los turistas.

Los productos que ingresen a la cocina son debidamente limpiados, desinfectados y lavados para luego colocarlos en las alacenas, cámaras de congelación y refrigeración dependiendo sea el caso; esto con el objetivo de evitar se genere contaminación cruzada en la cocina.

Los productos ingresados serán también inventariados con el registro de fechas de vencimiento, cantidades (en gramaje y/o unidades); así también se irán registrando la salida los productos para un control de la disponibilidad de los mismos.

Etapas 2. Producción

Esta etapa comprende la preparación y cocción de alimentos de acuerdo con los menús establecidos por el Chef. La cocina para su mejor organización cuenta con cuatro instancias que se detallan a continuación:

Cocina Fría: comprende la preparación de aperitivos, acompañamientos, ensaladas y guarniciones.

Cocina Caliente: abarca la preparación de los productos que necesitan cocción en planchas, hornos, estufa (salsas, carnes, sopas, salteados, huevos, entre los principales).

Pastelería: es el área de preparación de todos los postres.

Panadería: comprende la elaboración de panes.

En cada una de las instancias, los responsables elaboraran los respectivos Mise en place, mismos que al momento de requerir de la preparación para el servicio serán utilizados.

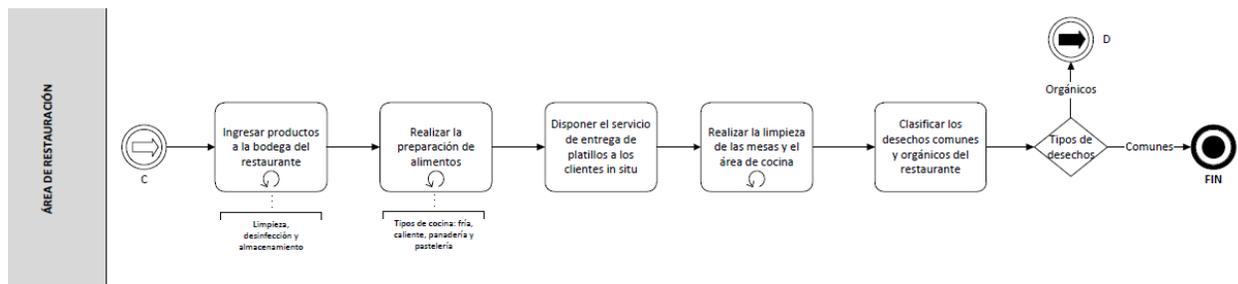
Etapas 3. Servicio

En la tercera etapa, únicamente se encuentra la línea de montaje y despacho de cada uno de los platos para los turistas.

Etapa 4. Post Producción

La última etapa en el servicio de restauración comprende el retiro de los desperdicios (orgánicos e inorgánicos) de cada una de las mesas y el lavado de vajillas y utensilios de cocina utilizados en la prestación del servicio.

Gráfico 11 Flujo de Procesos - Restaurante



Elaboración y Fuente: Victoria Torres

4.6.4 Análisis Organizacional

Misión

Brindar experiencias agroturísticas inolvidables a turistas nacionales y extranjeros en un ambiente amigable con la naturaleza y con prácticas de producción sostenibles y sustentables que permitan valorar la riqueza del país.

Visión

Ser un Complejo Agroturístico de excelencia, con procesos de producción sostenible y sustentable y servicios de calidad que lo posicionen dentro del mercado turístico del Ecuador y genere encadenamientos productivos para la zona.

Objetivos Estratégicos

- Incrementar el interés de los turistas nacionales y extranjeros en el turismo agroecológico en la parroquia de Perucho.

- Fomentar la producción agrícola y consumo de productos orgánicos amigables con el medio ambiente.
- Generar encadenamientos productivos en la parroquia de Perucho, en pro del desarrollo local.
- Promocionar actividades turísticas que involucren el aprovechamiento de los recursos naturales existentes en la parroquia de Perucho.

Políticas

Las principales Políticas del Complejo Agroturístico se describen a continuación:

Todos los productos utilizados para la producción agrícola (siembra, fumigación y cosecha) serán de origen orgánico, por lo tanto, **no** se utilizarán productos químicos como fertilizantes, plaguicidas, fungicidas para la producción en la granja.

Los productos que no sean producidos en la granja y que sean necesarios para la prestación de los servicios de restauración serán adquiridos de productores de la zona, cuya producción sea orgánica.

Se priorizará la contratación de personal de la zona para las actividades que impliquen: guía turística, actividades de granja, asistencia en la preparación de alimentos y limpieza de las áreas de hospedaje.

Promover activamente un agroturismo consciente en todas las actividades a ser realizadas dentro y fuera del Complejo, es así que desde las Gerencias se mantengan criterios globales de agroturismo alineados a las políticas de turismo tanto nacionales como internacionales y con todas las certificaciones que habiliten el correcto funcionamiento de las instalaciones.

Promover prácticas innovadoras de conservación de los huertos con productos orgánicos que generen una cultura de compromiso y responsabilidad ambiental tanto de los clientes, turistas, proveedores, personal y accionistas.

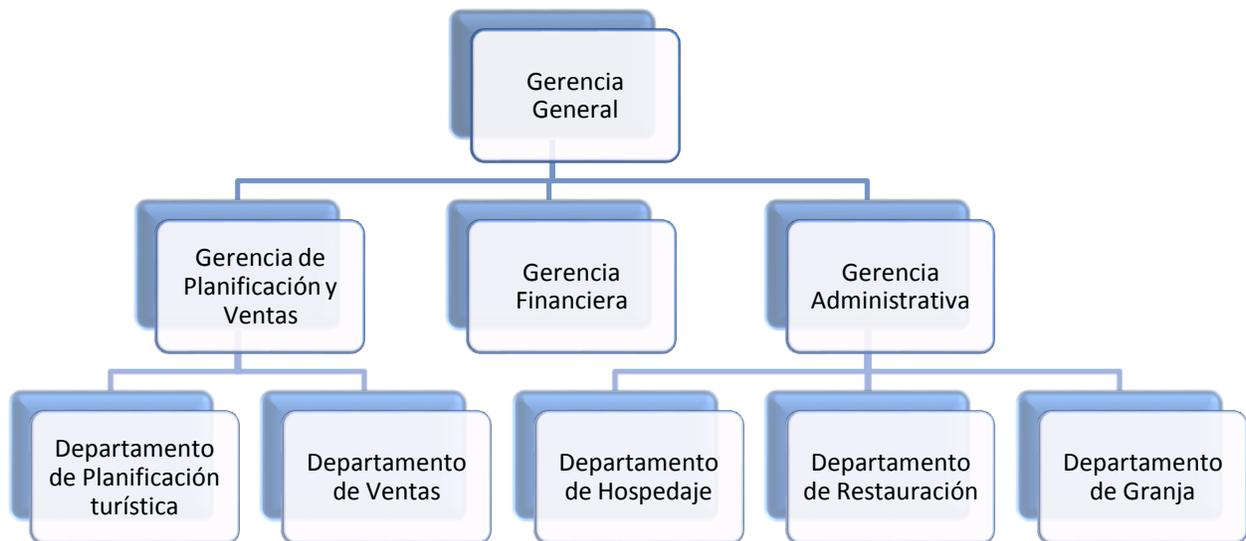
Procesos de Gestión sostenible: el Complejo busca desarrollar un sistema de optimización de los recursos a través de la implementación del riego por goteo (en la zona existe poca distribución de agua de riego para los productores), elaboración de fertilizantes a base de compuestos orgánicos

(humus), senderos adecuados con material ecológico de la zona, clasificación de los desechos en función a sus procesos de reciclaje, convirtiéndonos en una empresa verde.

Organigrama Estructural

El organigrama estructural de la empresa se encuentra conforme el siguiente detalle:

Gráfico 12 Estructura Organizacional KILLARY



Elaboración y Fuente: Victoria Torres

Gerencia General: es el representante legal del proyecto y de los accionistas ante la ley y los trabajadores, esta será el área encargada de dirigir y administrar tanto los recursos humanos como financieros; bajo su dirección se encuentran las Gerencias de Planificación y Ventas, Financiera y Administrativa.

Gerencia de Planificación y ventas: dentro de la gerencia existirán dos departamentos, Departamentos de Planificación Turística el cual se encargará de organizar los tours que realizarán los turistas, así como toda la logística que ello implique (itinerarios, transporte, guías); y, el Departamento de ventas que realizará toda la publicidad, acercamiento con los clientes, promociones y paquetes turísticos para la venta.

Gerencia Financiera: área encargada de realizar todas las acciones financieras de la empresa como: pago a proveedores, empleados, cobro a clientes, facturaciones y todos los trámites tributarios.

Gerencia Administrativa: compuesta por tres departamentos, Departamento de Hospedaje, de Restaurante y de Granja; esta gerencia es la encargada del funcionamiento de las instalaciones, de la atención a los turistas en el hospedaje y su alimentación (desayunos, almuerzos y cenas) y de la producción de verduras, hortalizas y frutas.

4.6.5 Análisis Legal

Entre la normativa legal vigente que ampara el desarrollo de los Proyectos turísticos se encuentra la Ley de Turismo (Asamblea Nacional del Ecuador 2014); es así que los principales artículos de la misma se citan a continuación:

Art. 3.- Son principios de la actividad turística, los siguientes:

- a) La iniciativa privada como pilar fundamental del sector; con su contribución mediante la inversión directa, la generación de empleo y promoción nacional e internacional;
- b) La participación de los gobiernos provincial y cantonal para impulsar y apoyar el desarrollo turístico, dentro del marco de la descentralización;
- c) El fomento de la infraestructura nacional y el mejoramiento de los servicios públicos básicos para garantizar la adecuada satisfacción de los turistas;
- d) La conservación permanente de los recursos naturales y culturales del país; y,
- e) La iniciativa y participación comunitaria indígena, campesina, montubia o afro ecuatoriana, con su cultura y tradiciones preservando su identidad, protegiendo su ecosistema y participando en la prestación de servicios turísticos, en los términos previstos en esta Ley y sus reglamentos. (pág. 1)

Art. 8.- Para el ejercicio de actividades turísticas se requiere obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes. (pág. 2)

Art. 9.- El Registro de Turismo consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos, sea persona natural o jurídica, previo al inicio de actividades y por una sola vez en el Ministerio de Turismo, cumpliendo con los requisitos que establece el Reglamento de esta Ley. En el registro se establecerá la clasificación y categoría que le corresponda. (pág. 2)

Art. 10.- El Ministerio de Turismo o los municipios y consejos provinciales a los cuales esta Cartera de Estado, les transfiera esta facultad, concederán a los establecimientos turísticos, Licencia única Anual de Funcionamiento; lo que les permitirá:

- a. Acceder a los beneficios tributarios que contempla esta Ley;
- b. Dar publicidad a su categoría;
- c. Que la información o publicidad oficial se refiera a esa categoría cuando haga mención de ese LEY DE TURISMO
- d. Que las anotaciones del Libro de Reclamaciones, autenticadas por un Notario puedan ser usadas por el empresario, como prueba a su favor; a falta de otra; y,
- e. No tener, que sujetarse a la obtención de otro tipo de Licencias de Funcionamiento, salvo en el caso de las Licencias Ambientales, que por disposición de la ley de la materia deban ser solicitadas y emitidas. (pág. 2-3)

Art. 26.- Las personas naturales o jurídicas que presenten proyectos turísticos y que sean aprobados por el Ministerio de Turismo, gozarán de los siguientes incentivos:

1. Exoneración total de los derechos de impuestos que gravan los actos societarios de aumento de capital, transformación, escisión, fusión incluidos los derechos de registro de las empresas de turismo registradas y calificadas en el Ministerio de Turismo. La compañía beneficiaria de la exoneración, en el caso de la constitución, de una empresa de objeto turístico, deberá presentar al municipio respectivo, la Licencia Unica de Funcionamiento del respectivo año, en el plazo de 90 días contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil del Cantón respectivo, caso contrario la municipalidad correspondiente emitirá los respectivos títulos de crédito de los tributos exonerados sin necesidad de un trámite administrativo previo. En el caso de los demás actos societarios

posteriores a la constitución de la empresa, la presentación de la Licencia Unica de Funcionamiento de la empresa turística será requisito previo para aplicar, la exoneración contemplada en el presente artículo;

2. Exoneración total de los tributos que graven la transferencia de dominio de inmuebles que se aporten para la constitución de empresas cuya finalidad principal sea el turismo, así como los aportes al incremento del capital de compañías de turismo registradas y calificadas en el Ministerio de Turismo. Esta exoneración comprende los impuestos de registro y alcabala así como sus adicionales tanto para el tradente como para la empresa que recibe el aporte. Estos bienes no podrán ser enajenados dentro del plazo de 5 años, desde la fecha del respectivo contrato, caso contrario se gravará con los respectivos impuestos previamente exonerados con los respectivos intereses, con excepción de que la enajenación se produzca a otro prestador de servicios turísticos, calificado, así mismo, por el Ministerio de Turismo.

3. Acceso al crédito en las instituciones financieras que deberán establecer líneas de financiamiento para proyectos turísticos calificados por el Ministerio del ramo. Las instituciones financieras serán responsables por el adecuado uso y destino de tales empréstitos y cauciones. (pág. 5-6)

Art. 27.- Las personas naturales o las sociedades o empresas turísticas que cuenten con proyectos calificados; previo el informe favorable del Ministerio de Turismo, tendrán derecho a la devolución de la totalidad del valor de los derechos arancelarios, excepto el impuesto al valor agregado (IVA), en la importación de naves aéreas, acuáticas, vehículos y automotores para el transporte de turistas nacionales o extranjeros, por un periodo, de diez años para la primera categoría y cinco años para la segunda categoría. Este beneficio se concederá siempre y cuando no exista producción nacional, cuenten con licencia de funcionamiento vigente otorgada por la autoridad competente y se cumplan los requisitos del Reglamento Especial, que se dicte sobre la materia.

Igual tratamiento tendrán las importaciones de equipos, materiales de construcción y decoración, maquinaria, activos de operación y otros instrumentos necesarios para la prestación de servicios turísticos determinados en esta Ley.

El Ministerio de Turismo, una vez comprobado el uso y destino de esos bienes solicitará a la Corporación Aduanera Ecuatoriana (CAE) la emisión de las notas de crédito correspondientes. (pág. 6)

Adicionalmente a encontrarse en operatividad el proyecto, este deberá contar con los siguientes requisitos de funcionamiento:

- Copia certificada de la escritura o minuta pública.
- Aumento de capital o reforma a los estatutos en caso de personas jurídicas.
- Nombramiento del representante legal debidamente inscrito en el registro mercantil.
- Copia de la cédula de ciudadanía (Representante Legal)
- Registro único de contribuyentes (RUC).
- Patente municipal.
 - Certificado de patentes y marcas.
- Registro sanitario.
- Licencia Única Anual de Funcionamiento – Ministerio de Turismo
- Afiliación a la cámara provincial de turismo.
- Permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos

4.7 Estudio Económico

4.7.1 Estudio Financiero

Para el proyecto de la implementación del Complejo Agroturístico KILLARY by Raquelita la inversión inicial estará compuesta por los activos fijos de producción como terreno, edificaciones (cabaña y restaurante), maquinaria y equipo, herramientas, así como también de los activos diferidos correspondientes a las inversiones en intangibles que permiten el funcionamiento del proyecto gastos de constitución de la empresa, elaboración de estudios, gastos e intereses pre-operativos, patentes, marcas, entre los principales. Finalmente, el proyecto contempla un 5% del total de los activos diferidos para imprevistos conforme el siguiente detalle:

Tabla 11 Plan de inversiones en activos fijos de producción

Concepto	Valor Total
Terreno	30.000,00
Edificación	90.000,00
Muebles y Enseres	13.077,31
Maquinaria y Equipo	21.290,76
Menaje	5.003,78
Total	159.371,85

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

Tabla 12 Plan de inversiones en activos diferidos

Concepto	Valor Total
Constitución de la empresa	2.000,00
Gastos pre-operativos	13.142,27
Intereses pre-operativos	3.750,00
5% Imprevistos	945,72
Total	19.837,99

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

En lo referente al capital de trabajo en el corto plazo, el cual forma parte de las inversiones del Complejo, este es negativo USD. (1.323,14) y una razón de 0,65 conforme el siguiente detalle:

Tabla 13 Capital de Trabajo Operativo

Concepto	Valor Total
Materiales Directos (+)	95.790,15
Materiales Indirectos (+)	1.851,90
Suminstros y Servicios (-)	8.593,44
Mano de Obra Directa (-)	66.198,62
Mano de Obra Indirecta (-)	33.158,10
Mantenimiento y seguros (-)	5.569,58
Capital de Trabajo Operativo	(15.877,69)
Capital de Trabajo Operativo Mensual	(1.323,14)

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

Es importante mencionar que pese a contar con un capital de trabajo negativo, posteriormente se verá que el flujo de caja del proyecto es positivo y creciente.

La política de cobros, pagos y existencias se manejará de la siguiente manera: el plazo que se les otorgará a los clientes será de 0 días, mientras que el plazo que nuestros proveedores nos conceden es de 15 días. El plazo máximo del inventario de productos terminados es de 0 días, el inventario de materias primas es de 7 días, mientras que el inventario de materiales indirectos es de 15 días. Estos datos se detallan en el siguiente cuadro:

Tabla 14 Plan de inversiones en activos diferidos

Concepto	Días
Crédito a clientes (locales)	0
Crédito de proveedores	15
Inventario de productos terminados	0
Inventario de materias primas	7
Inventario de materiales indirectos	15

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

El financiamiento del proyecto se lo realizará de la siguiente manera: con un préstamo de USD 75.000 el mismo que se lo hará a través de Corporación Financiera Nacional, a un plazo de 10 años, con un interés anual del 10%. Los pagos se lo realizarán en forma mensual y se concederá 1 años de gracia, en el cual se pagará únicamente el interés que asciende a la suma de USD 625.00

En lo referente a la vida útil de los activos fijos a continuación se detallan los activos operativos, así como también el costo porcentual referente a mantenimiento y seguros.

Tabla 15 Condición de los activos fijos

Activos Fijos Operativos	Vida útil	Mantenimiento	Seguro
Terreno	0	0,0%	0,0%
Edificaciones	10	5,0%	1,5%
Maquinaria y Equipos	5	5,0%	0,0%
Muebles y Enseres	5	5,0%	0,0%
Menaje	5	0,0%	0,0%

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

Para calcular las depreciaciones se ha utilizado el método de línea recta; la aplicación de la depreciación se divide en dos partes la correspondiente a la depreciación de los activos productivos, que se refleja en los costos indirectos de fabricación; además los activos diferidos que se deprecian en 5 años.

Tabla 16 Condición de los activos fijos

Activos Fijos Operativos	Depreciación				
	2020	2021	2022	2023	2024
Edificaciones	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Maquinaria y Equipos	4.258,15	4.258,15	4.258,15	4.258,15	4.258,15
Muebles y Enseres	2.615,46	2.615,46	2.615,46	2.615,46	2.615,46
Menaje	1.000,76	1.000,76	1.000,76	1.000,76	1.000,76
Total	16.874,37	16.874,37	16.874,37	16.874,37	16.874,37

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

4.7.2 Evaluación Económica

Costos Fijos: Los costos fijos de producción corresponden a todos aquellos incurridos por el Complejo Agroturísticos que tienen que ser cubiertos independientemente del nivel de producción (ventas):

1. Mano de obra indirecta: pago al personal administrativo
2. Suministros y servicios: agua, luz, teléfono
3. Mantenimiento y seguros
4. Depreciaciones: las depreciaciones de los activos fijos es de USD 16.874,37, y este valor se mantiene fijo durante los 5 años de vida del proyecto debido a que no se van a adquirir más bienes.
5. Gastos administrativos
6. Gastos financieros

Costos Variables: Los costos variables son aquellos que dependen del nivel de producción y/o ventas del Complejo Agroturístico:

1. Mano de obra directa: pago al personal que generar producción
2. Materiales directos: insumos de producción agrícola, frutas, verduras, legumbres, cárnicos, lácteos, entre los principales
3. Materiales indirectos

Ventas e ingresos del proyecto

En lo referente a los ingresos del Complejo Agroturístico estos provienen de cuatro fuentes:

1. Ingresos por el restaurante: del análisis realizado sobre los precios del mercado de la zona, y en función a los menús establecidos, el precio promedio es de USD. 9,96.

Tabla 17 Detalle de precios platos fuertes

Menú tentativo Platos Fuertes	Precios
Desayunos	4,50
Parrillada Personal	10,00
Parrillada Familiar	15,00
Churrascos	7,50
Seco de Borrego	10,00
Fritada	6,50
Chuletas BBQ	7,50
Chuletas con Miel y Limón	7,50
Lomo a la Piedra	9,50
Filete de Pollo a la Plancha	6,50
Sancocho Peruchano	5,50
Caldo de Gallina	5,00
Precio Promedio	7,92

Elaboración: Victoria Torres

Fuente: Encuestas realizadas

Tabla 18 Detalle de precios bebidas y postres

Menú tentativo Bebidas - Postres	Precios
Jugos (De temporada)	2,50
Limonada	1,00
Jugo de Mandarina	1,00
Postres (De temporada)	2,50
Cocteles (De temporada)	3,20
Precio Promedio	2,04

Elaboración: Victoria Torres

Fuente: Encuestas realizadas

- Ingresos por la visita a la Granja Ecológica: El ingreso a la Granja Ecológica tiene un costo de USD. 5,00 por persona; el ingreso incluye un set de productos (frutos de temporada y una conserva); adicionalmente, se contemplan ingresos por ventas adicionales de productos y conservas.

3. Ingresos por hospedaje: En lo referente al hospedaje, el costo por habitación es de USD. 35,00, valor que incluye coctel de bienvenida, desayuno y visita a la Granja Ecológica.
4. Ingreso por los servicios complementarios: como parte de los paquetes turísticos se encuentran actividades complementarias (cabalgatas, ciclismo, training) que se realizan a través de pequeños emprendimientos de la zona, sobre los cuales se recibe el 10% de comisión

Tabla 19 Flujo de Ingresos

Productos	Flujo de Ingresos				
	2020	2021	2022	2023	2024
Restaurante					
Producción (Capacidad efectiva)	7.268,40	7.838,88	8.360,23	8.830,48	9.247,58
Precio	9,96	9,96	9,96	9,96	9,96
Subtotal	72.393,26	78.075,24	83.267,86	87.951,54	92.105,93
Granja Ecológica					
Producción (Capacidad efectiva)	3.634,20	3.919,44	4.180,11	4.415,24	4.623,79
Precio Ingreso	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Ingreso por ventas productos agrícolas	220,00	220,00	220,00	220,00	220,00
Subtotal	284.679,00	307.022,80	327.442,23	345.860,32	362.197,01
Hospedaje					
Producción (Capacidad efectiva)	302,85	326,62	348,34	367,94	385,32
Precio	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Subtotal	10.599,75	11.431,70	12.192,00	12.877,78	13.486,06
Servicios Complementarios					
Producción (Capacidad efectiva)	605,70	653,24	696,69	735,87	770,63
Comisión (10% del producto)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Subtotal	6.057,00	6.532,40	6.966,86	7.358,73	7.706,32
Total ventas	373.729,01	403.062,14	429.868,95	454.048,37	475.495,32

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

4.7.2.1 Punto de Equilibrio

En lo que respecta al punto de equilibrio del Complejo Agroturístico, se puede evidenciar que en el 2020 se necesita un nivel de producción del 39% para no incurrir en pérdidas lo que quiere decir que el mínimo de ventas del año 2020 deberá ser de USD. 145.678,70.

Tabla 20 Costos y Gastos

Costos y Gastos	2020	2021	2022	2023	2024
Costos Fijos					
Mano de obra indirecta	33.158,10	33.158,10	33.158,10	33.158,10	33.158,10
Suministros y servicios	8.593,44	8.593,44	8.593,44	8.593,44	8.593,44
Mantenimiento y seguros	5.569,58	5.569,58	5.569,58	5.569,58	5.569,58
Depreciaciones	16.874,37	16.874,37	16.874,37	16.874,37	16.874,37
Gastos administrativos	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Gastos financieros	16.618,50	16.618,50	16.618,50	16.618,50	16.618,50
Total Costos Fijos	81.813,99	81.813,99	81.813,99	81.813,99	81.813,99
Costos Variables					
Mano de obra directa	66.198,62	66.198,62	66.198,62	66.198,62	66.198,62
Materiales directos	95.790,15	97.527,14	99.087,24	100.494,43	101.742,59
Materiales indirectos	1.851,90	1.884,89	1.915,05	1.942,24	1.966,36
Total Costos Variables	163.840,67	165.610,66	167.200,90	168.635,29	169.907,57
Ventas	373.729,01	403.062,14	429.868,95	454.048,37	475.495,32
Punto de Equilibrio (%)	39%	34%	31%	29%	27%
Ventas en el Punto de Equilibrio	145.678,70	138.875,20	133.892,55	130.153,49	127.302,78

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

4.7.2.2 Estado de Pérdidas y Ganancias

En el Estado de Pérdidas y Ganancias, se evidencia que la Utilidad neta del ejercicio, esto es luego de 15% de participación a trabajadores y 25% del impuesto a la renta, es positiva y presenta una

tendencia creciente, es así que en el primer año, se tiene una utilidad de USD. 53.482,75 y en el año 5, una utilidad de USD. 114.491,12 conforme el siguiente detalle:

Tabla 21 Estado de Resultados

Estado de Pérdidas y Ganancias					
Detalle	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos	373.729,01	403.062,14	429.868,95	454.048,37	475.495,32
Ventas	373.729,01	403.062,14	429.868,95	454.048,37	475.495,32
Egresos	289.834,50	291.604,49	293.194,73	294.629,12	295.901,40
Costos Variables	189.093,57	190.863,56	192.453,80	193.888,19	195.160,47
Costos Fijos	100.740,93	100.740,93	100.740,93	100.740,93	100.740,93
Utilidad antes de participación a trabajadores	83.894,51	111.457,66	136.674,22	159.419,26	179.593,92
15% Participación Trabajadores	12.584,18	16.718,65	20.501,13	23.912,89	26.939,09
Utilidad antes de impuestos	71.310,34	94.739,01	116.173,08	135.506,37	152.654,83
25% Impuesto a la Renta	17.827,58	23.684,75	29.043,27	33.876,59	38.163,71
Utilidad Neta del Ejercicio	53.482,75	71.054,26	87.129,81	101.629,78	114.491,12

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

4.7.2.3 Flujo de Caja

El flujo de caja del proyecto, pese a que cuenta con un capital de trabajo en el año 0 negativo, a partir del año 1 presenta una tendencia creciente, reflejando que los ingresos percibidos por el Complejo Agroturístico cubren los costos del mismo conforme el siguiente detalle:

Tabla 22 Flujo de Caja

Flujo de Caja	0	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Ingresos	-	373.729,01	403.062,14	429.868,95	454.048,37	475.495,32	2.136.203,80
Ventas	-	373.729,01	403.062,14	429.868,95	454.048,37	475.495,32	2.136.203,80
Egresos	(19.837,99)	255.996,09	263.623,25	270.572,01	276.839,71	282.399,12	1.349.430,18
Costo variable	-	163.840,67	165.610,66	167.200,90	168.635,29	169.907,57	835.195,09
Costo fijo sin depreciación ni amortización	-	64.939,62	64.939,62	64.939,62	64.939,62	64.939,62	324.698,10
Impuesto renta	-	27.215,80	33.072,97	38.431,49	43.264,81	47.551,92	189.536,99
Activo fijo tangible	(120.000,00)	-	-	-	-	-	-
Capital de trabajo	(1.323,14)	-	-	-	-	-	-
Total	(138.514,85)	117.732,92	139.438,90	159.296,94	177.208,66	193.096,21	786.773,63

Elaboración y Fuente: Victoria Torres

4.7.2.4 Valor Actual Neto (VAN)

Para el valor actual neto del proyecto se tomó en consideración las siguientes variables:

$$VAN = \left(\sum \frac{FNE}{(1+i)^j} \right) - I_0$$

Donde:

FNE: Flujo Neto Efectivo

i: Tasa de descuento

j: Período

I₀: Inversión

La tasa de descuento utilizada para el cálculo del VAN es del 16,75% el cual corresponde al rendimiento mínimo esperado para la inversión en un proyecto determinado mediante el método WAAC o CPPC (Costo Promedio Ponderado de Capital).

WAAC= % Deuda x Costo de la Deuda (1-tax) + % Patrimonio x (Rendimiento del Patrimonio).

TLR: Tasa libre de Riesgo (TASA PASIVA REFERENCIAL DEL BCE) = 4,53%

PREMIO ASIGNADA A LA EMPRESA = 15%

$$WAAC = 43,05\% \times 10\%(1 - 24\%) + 61,27\% \times (\text{TLR} + \text{PREMIO})$$

$$WAAC = (43,05\% \times 11,10\%) + 61,27\% \times (4,53\% + 15\%)$$

$$WAAC = 4,78\% + 11,97\%$$

$$WAAC = 16,75\%$$

Tomando en consideración los datos precitados, el VAN del proyecto es de **USD.206.300,04**, lo cual implica que el proyecto debe ser aceptado.

4.7.2.5 Tasa Interna de Retorno (TIR)

La tasa interna de retorno es un índice de rentabilidad que reduce a cero las equivalencias del valor actual neto en una serie de ingresos y egresos. La Tasa Interna de Retorno (TIR) para el proyecto del Complejo Agroturístico es de **72,01%** anual, con el cálculo de este índice podemos concluir que el proyecto se debería aceptar.

5. CONCLUSIONES

El agroturismo es una modalidad del turismo que permitirá al Ecuador generar desarrollo en las zonas rurales del país, no solo en el ámbito económico, sino también en el ámbito social y cultural; durante años las zonas rurales del país han sido tomadas en consideración únicamente por la producción agrícola que generan para las grandes ciudades; sin embargo, su función en las economías va más allá si se toma en consideración la importancia que tienen para el desarrollo del turismo por sus paisajes, cultura, gastronomía y desde esta óptica, el agro y su producción.

El Complejo Agroturístico KYLLARY_{by Raquelita} busca generar una conciencia de cambio en las personas, partiendo de una alimentación sana con productos libres de químicos, a través de su producción 100% orgánica y un restaurante bajo el concepto “De la mata a la olla”; así como también de los procesos de reciclaje y reutilización de productos orgánicos para la elaboración de abonos orgánicos.

El Proyecto Agroturístico denominado KYLLARY_{by Raquelita} generará encadenamientos productivos en la zona a través de la adquisición de materia prima a los productores locales no solo de la Parroquia de Perucho, sino también de las parroquias que forman parte de la Ruta Escondida; adicional a ello se realizarán convenios con los pobladores de la parroquia para utilizar sus servicios en lo referente a cabalgatas, paseos, ciclismo, senderismos, visitas a cascadas con un porcentaje de comisión del 10%.

El proyecto obtiene un VAN de USD. 206.300,04, y una TIR de 72.01 %, misma que es superior a la tasa de costo promedio ponderado del capital que corresponde al 16,75%, lo que representan aspectos positivos para el proyecto, siendo beneficioso invertir en su ejecución.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Andres. (8 de Abril de 2019). Ecuador apuesta por agroturismo para fortalecer zonas rurales. *ECUADORINMEDIATO*, pág. 12.
- Baca Urbina, G. (2001). *Evaluación de Proyectos*. México D.F.: McGRAW.HILL.
- Barrera, E. (11 de febrero de 2000). Turismo Rural.
- Carrión, I., & Berasategi, L. (2010). *Guía para la elaboración de proyectos*. País Vasco.
- Decreto Ejecutivo 3400. (16 de Septiembre de 2011). *Reglamento General de Actividades Turísticas*. Quito : Registro Oficial 726.
- Flores, J., Gomez, M., Sanchez, V., Muñoz, M., López, E., & Díaz, S. (s.f.). *Agroindustria: Conceptualización, niveles de estudio y su importancia en el análisis de la agricultura*. Recuperado el 7 de Abril de 2019
- Fresneda, E., & Fresneda, J. (2018). Agroecología, instrumento para la gestión del turismo rural en Quintana Roo. *Estudios Sociales, Revista de Alimentación Contemporánea y Desarrollo regional*, 1-25.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2003). *Metodología de la Investigación*. Bogotá: McGraw-Hill.
- Hirschman, A. (1983). Estrategias de Desarrollo. *Estudios CIEPLAN*, 89-110.
- M, M. B., & S., H. R. (2011). El agroturismo como diversificación de la actividad agropecuaria y agroindustrial. *Estudios Agrarios*, 117-125.
- Mendonca, S. (1998). *Elaboración y negociación de proyectos de desarrollo*. Lima.
- Ministerio de Turismo del Ecuador. (2007). *Diseño del Plan Estratégico de Desarrollo de Turismo Sostenible para Ecuador "PLANDETUR 2020"*. Quito: Tourism&Leisure.

Schaerer, J., & Dirven, M. (2001). *El turismo rural en Chile. Experiencias de agroturismo en las Regiones del Maule, La Araucanía y Los Lagos*. Santiago de Chile: Cepal. Obtenido de CEPAL.

Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo. (5 de Noviembre de 2009). Plan Nacional de Desarrollo. *Plan Nacional para el Buen Vivir 2009-2013: Construyendo un Estado Plurinacional e Intercultural*. Quito, Pichincha, Ecuador.

Torres, V. (2013). *La importancia del Subsector Hoteles, Bares y Restaurantes en la economía ecuatoriana durante la última década*. Quito: Universidad Católica del Ecuador.

Universidad Politécnica Salesiana. (2012). *La UPS en Cifras 2012*. (S. T. Estadísticas, Recopilador) Cuenca, Ecuador.