



Área de Conocimiento de Tecnología de la Información
y Comunicación

**Estudio de pre factibilidad en la
creación de una finca agroturística
denominada “La Chontaleña” en el
municipio de Santo Tomás, Chontales
durante el periodo 2023 - 2027**

**Trabajo Monográfico para optar al título de Ingeniero de
Sistemas**

Elaborado por:

Br. Emilia Valesca
Ramírez Suárez
Carnet: 2015-0080J

Br. Jennys Selieth
Medina Díaz
Carnet: 2015-0035J

Tutor:

Lic. Leonarda del
Carmen Laguna Lumbí

26 de agosto de 2024
Juigalpa, Chontales

DEDICATORIA

Nuestra monografía es dedicada principalmente a nuestro Padre Dios; por llevarnos siempre de su mano, y permitirnos culminar nuestra carrera con éxito.

A nuestros padres por todos sus ejemplos, consejos y esfuerzos el cual siempre nos llenaron de motivación y entusiasmo para que hoy nos sintamos orgullosos de ser profesionales, listas para poner en prácticas todos nuestros conocimientos adquiridos y dar frutos, sirviendo a nuestra sociedad de la mejor manera posible.

Dedicada a nosotras mismos, porque nos reconocemos que fuimos y podemos ser capaces de desarrollar habilidades y conocimientos que nos llevan a ser mejores personas, profesionales, hijas y si Dios lo permite en el futuro padres ejemplares.

AGRADECIMIENTOS

Las palabras quedan pequeñas cuando se trata de gratitud por cada bendición recibida, y es que, nuestro mayor agradecimiento es para Dios nuestro padre protector y bondadoso porque nos llenó de entusiasmo, fe y sobre todo motivación, porque gracias a él primeramente hemos concluido nuestros estudios exitosamente.

Muy agradecidos con nuestros padres ya que fueron ejemplo importante en nuestras vidas, inculcando siempre valores que nos llevan a ser personas con capacidades; promoviendo e incentivando nuestros estudios a lo largo de todo este proceso para que hoy podamos realizarnos como profesionales listas para poner en práctica todos los conocimientos adquiridos.

Gracias a cada uno de nuestros profesores, especialmente a nuestra tutor Lic. Leonarda Laguna Lumbí que con su paciencia y dedicación nos guio en nuestra preparación y poder culminar de la mejor manera nuestro proyecto.

Nuestra gratitud a todas las personas que integran esta institución educativa la Universidad Nacional de Ingeniería, ya que cada uno de ellos forman parte de todo este proceso que vivimos para prepararnos como profesionales. Muchas gracias por todo el apoyo brindado.

RESUMEN

En el municipio de Santo Tomás, Chontales se ha identificado la carencia de turismo y en especial de agroturismo, de un lugar que ofrezca alternativas de turismo diferente tanto como para la población local como para visitantes extranjeros, siendo este un municipio ganadero. El presente trabajo denominado “Estudio de pre factibilidad en la creación de una finca agroturística denominada “La Chontaleña” en el municipio de Santo Tomás, Chontales”, presenta una propuesta viable de inversión privada de para una finca agro turística, en el cual se plantea satisfacer la demanda turística existente en este municipio, ofertando una variedad de actividades que son realizadas en la vida cotidiana del campo y a la cual las personas podrán tener acceso, así mismo generar empleos, con el objetivo de obtener buenos rendimientos financieros para el proyecto.

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	1
II.	ANTECEDENTES	2
III.	PLANTEAMIENTO DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.....	4
IV.	JUSTIFICACIÓN	5
V.	OBJETIVOS.....	6
5.1.	Objetivo General	6
5.2.	Objetivos Específicos	6
VI.	MARCO TEÓRICO	7
6.1.	Prefactibilidad	7
6.2.	Estudio de mercado.....	8
6.2.1.	Demanda.....	9
6.2.1.1.	Demanda potencial.....	9
6.2.3.	Oferta turística	10
6.2.4.	Precio.....	10
6.2.5.	Comercialización.....	11
6.3.	Estudio técnico	11
6.3.1.	Localización del proyecto	11
6.3.2.	Determinación del tamaño óptimo de la planta.....	11
6.3.3.	Ingeniería del proyecto	12
6.3.4.	Organización de la estructura y personería jurídica.....	12
6.4.	Estudio Financiero	12
6.4.1.	Indicadores financieros	12
6.5.	Impacto Ambiental	17
6.6.	Agroturismo	18
VII.	DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN.....	20
7.1.	Descripción del diseño de la investigación	20
7.2.	Descripción del tipo de investigación.....	20
7.3.	Descripción de la población en estudio	20
7.3.1.	Muestra.....	21
7.4.	Descripción de las fuentes de información	22

7.5.	Tipo de información requerida de las fuentes	23
7.6.	Instrumentos para la recopilación de la información	23
7.7.	Procedimientos para la recolección de la información.....	24
7.8.	Procesamiento de la información	24
7.9.	Tipo de análisis que se realiza a la información	24
VIII	CAPÍTULO I. ESTUDIO DE MERCADO	26
1.1.	Caracterización de mercado	26
1.2.	Segmentación de mercado.....	26
1.3.	Servicio	28
1.4.	El servicio en el mercado.....	28
1.5.	Naturaleza y uso del servicio	28
1.6.	Componentes y clasificación de los servicios de la finca	29
1.7.	Análisis de la demanda	30
1.7.1	Soporte metodológico y técnico de los resultados.....	30
1.7.2.	Determinación de la demanda.....	31
1.7.3.	Demanda histórica.....	33
1.7.3.1.	Demanda histórica aparente.....	33
1.7.3.2.	Cálculo de la demanda proyectada	33
1.8.	Análisis de oferta.....	36
1.9.	Determinación de la demanda potencial insatisfecha.....	37
1.10.	Participación de mercado	37
1.11.	Análisis del precio	38
1.11.1.	Proyección de precios.....	41
1.12.	Comercialización del producto	42
1.12.1.	Canales de distribución.....	42
1.12.2.	Estrategia de publicidad.	42
1.12.3.	Estrategia de Promoción	44
1.12.4.	Presupuesto anual para promoción y publicidad “La Chontaleña”	45
IX	CAPÍTULO II. ESTUDIO TÉCNICO	47
2.1	Tamaño óptimo del proyecto.....	47
2.1.1.	Capacidad Instalada.....	47
2.1.2.	Demanda del servicio	47

2.2.	Localización optima del proyecto	48
2.2.1.	Método de puntos	48
2.2.2.	Método Brown Gibson.....	49
2.2.3.	Macro localización	52
2.2.4.	Microlocalización.....	53
2.3.	Ingeniería del proyecto.....	53
2.3.1.	Descripción del servicio	53
2.3.2.	Diagrama de flujo del servicio.....	54
2.3.3.	Inversión en Infraestructura	56
2.3.4.	Muebles y Enseres	57
2.3.5.	Herramientas y Equipos de oficina	60
2.3.6.	Papelería y Útiles de oficina.....	61
2.3.7.	Presupuesto de insumos	61
2.3.8.	Equipo de higiene limpieza y aseo	63
2.3.9.	Equipo de seguridad y emergencia	64
2.3.10.	Terreno y obra civil	64
2.3.11.	Determinación de los costos de operación del proyecto.....	65
2.3.12.	Requerimiento de mano de obra.....	67
2.4.	Distribución de la planta.....	69
2.5.	Aspectos Organizacionales.....	72
2.5.1.	Organización de los recursos humanos.....	72
2.5.2.	Organigrama de la Finca Agroturística.....	72
2.5.3.	Descripción y perfil de los cargos	73
2.6.	Marco legal del proyecto.....	86
2.6.1.	Aspectos legales DGI.....	86
2.6.2.	Aspectos legales alcaldía de Santo Tomás.....	87
2.6.3.	Aspectos legales INSS	87
X	CAPÍTULO III. ESTUDIO FINANCIERO	90
3.1.	Inversiones	90
3.2.	Inversiones fijas.....	90
3.3.	Inversiones globales	91
3.4.	Amortización del financiamiento	92

3.5.	Depreciación de los activos del proyecto	92
3.6.	Presupuesto de ingresos del proyecto	93
3.7.	Gastos y costos del proyecto	94
3.8.	Estado financiero proforma	95
3.9.	Balance general proyectado.....	95
3.10.	Estado de resultado proyectado	96
3.11.	Flujo de fondo del proyecto	97
3.11.1.	Flujo de fondo sin financiamiento.....	97
3.11.2.	Flujo de fondo con financiamiento	98
3.12.	Indicadores financieros	99
3.12.1.	VAN.....	99
3.12.2.	TIR	101
3.12.3.	RB/C del proyecto	102
3.12.4.	TMAR.....	103
3.12.5.	PRI (Periodo de recuperación del proyecto)	104
XI	CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO	107
4.1.	Caracterización del medio ambiente natural.	107
4.1.1.	Aire	107
4.1.2.	Agua.....	108
4.2.	Marco Político y legal	108
4.2.1.	Instituciones	108
4.2.2.	Leyes	108
4.3.	Alcance	109
4.4.	Descripción del área de influencia del proyecto.	110
4.5.	Fases del proyecto.....	111
4.5.1.	Construcción y acondicionamiento del local	111
4.5.2.	Operación.....	112
4.6.	Matrices	112
4.7.	Tipificación de los impactos detectados.....	116
4.8.	Medidas de mitigación de los impactos.....	117
4.8.1.	Etapa de Construcción.....	117
4.8.2.	Etapa de Operación.....	121

XII.	CONCLUSIONES	124
XIII.	Bibliografía	126
XIV.	ANEXOS.....	129

Índice de tablas

Tabla 1.	Distribución de encuestas por barrio.	22
Tabla 2.	Segmentación de mercado.....	27
Tabla 3.	Descripción de los servicios	29
Tabla 4.	Demanda histórica anual de finca Los Ángeles.....	33
Tabla 5.	Demanda histórica aparente	33
Tabla 6.	Proyección de la demanda los Ángeles.....	34
Tabla 7.	Proyección de la demanda de Finca Los Ángeles.....	35
Tabla 8.	Proyección de la demanda	35
Tabla 9.	Demanda potencial insatisfecha para los años 2023 - 2028	37
Tabla 10.	Participación de mercado para los años 2023 -2028.....	38
Tabla 11.	Pecio paquetes personales	39
Tabla 12.	Precios de mercado paquetes personales	39
Tabla 13.	Precios paquetes grupales	40
Tabla 14.	Precios de mercados grupales.	40
Tabla 15.	Tasa de inflación 2023-2028	41
Tabla 16.	Proyección de precios para la finca.....	41
Tabla 17.	Presupuesto de Publicidad y promoción.	45
Tabla 18.	Distribución de áreas por m ²	47
Tabla 19.	Factores del método de puntos	48
Tabla 20.	calificación de método de puntos	48
Tabla 21.	Calificación de factores críticos	49
Tabla 22.	Factor objetivo de las 3 comunidades	50
Tabla 23.	Determinación de factores subjetivos.....	50
Tabla 24.	Ponderación asignada.....	51
Tabla 25.	Índices de localización para las tres comunidades.....	51
Tabla 26.	Datos Generales de Santo Tomás	52
Tabla 27.	Presupuesto de construcción e infraestructura de la finca agroturística....	56

Tabla 28. Presupuesto de muebles y enseres	57
Tabla 29. Presupuesto de herramientas y equipos de oficina	60
Tabla 30. Presupuesto de papelería y útiles de oficina	61
Tabla 31. Presupuesto de Insumos.....	61
Tabla 32. Presupuesto de equipo de higiene limpieza y aseo.....	63
Tabla 33. Presupuesto de equipo de seguridad y emergencia	64
Tabla 34. Gastos de operación primer mes.....	65
Tabla 35. Costos del servicio	66
Tabla 36. Gastos administrativos	66
Tabla 37. Gastos de ventas.....	67
Tabla 38. Costos de operación.....	67
Tabla 39. Requerimiento de mano de obra	67
Tabla 40. Organización de los recursos humanos	72
Tabla 41. Ficha ocupacional del gerente general.....	73
Tabla 42. Ficha ocupacional del contador.....	74
Tabla 43. Ficha ocupacional de recepcionista.....	75
Tabla 44. Ficha ocupacional de la cocinera	76
Tabla 45. Ficha ocupacional del ayudante de cocina.....	78
Tabla 46. Ficha ocupacional del mesero	79
Tabla 47. Ficha ocupacional de la camarera.....	80
Tabla 48. Ficha ocupacional del ayudante de limpieza	81
Tabla 49. Ficha ocupacional del conserje	82
Tabla 50. Ficha ocupacional Vigilante.....	84
Tabla 51. Ficha ocupacional guía turístico	85
Tabla 52. Presupuesto de Marco legal del proyecto	88
Tabla 53. Total, de inversiones	91
Tabla 54. Amortización de préstamo.....	92
Tabla 55. Depreciación de activos	92
Tabla 56. Presupuesto de ingresos del proyecto	93
Tabla 57. Presupuesto de costos y gastos.....	94
Tabla 58. Balance general	95
Tabla 59. Estado de resultado.....	96

Tabla 60. Flujo de fondo sin financiamiento	97
Tabla 61. Flujo con financiamiento	98
Tabla 62. VAN con financiamiento	99
Tabla 63. VAN sin financiamiento	100
Tabla 64. TIR con financiamiento	101
Tabla 65. TIR sin financiamiento	102
Tabla 66. RB/C del proyecto	102
Tabla 67. TMAR con financiamiento	104
Tabla 68. PRI (Periodo de recuperación de inversión)	104
Tabla 69. Indicadores financieros con financiamiento	105
Tabla 70. Indicadores financieros sin financiamiento	105
Tabla 71. Área de influencia del proyecto	110
Tabla 72. Matriz LEOPOLD etapa de construcción	113
Tabla 74. Matriz de valoración de impacto etapa de construcción	115
Tabla 75. Matriz de valoración de impacto etapa de operación	116
Tabla 76. Tipificación de los impactos.....	117

Índice de imágenes

Imagen 1. Tasa de crecimiento poblacional de Chontales	36
Imagen 2. Canal de distribución.....	42
Imagen 3. Logotipo de la Finca	43
Imagen 4. Camisetas y gorras personalizadas.....	44
Imagen 5. Microlocalización de la finca	53
Imagen 6. Comisión nacional de salario mínimo	68
Imagen 7. Diseño de distribución de la finca	70
Imagen 8. Vista aérea de la finca	71
Imagen 9. Distribución de la finca	71

Índice de gráficos

Gráfica 1. Aceptación de una finca turística	31
Gráfica 2. Disposición a asistir a una finca agroturística	32
Gráfica 3. ¿Con que frecuencia realiza turismo?	32
Grafica 4. Diagrama del servicio en finca La Chontaleña.....	55
Grafica 5. Organigrama funcional por cargos.....	73

Índice de anexos

Anexo 1. Formato de encuesta de La Chontaleña	129
Anexo 2: Resultados de la encuesta	132
Anexo 3. Logotipo de finca “La Chontaleña”	135
Anexo 4. Comisión nacional de salario mínimo.....	135
Anexo 5. Tasa de crecimiento poblacional del municipio de Chontales	136

I. INTRODUCCIÓN

El municipio de Santo Tomás ubicado en el departamento de Chontales. Es bien conocido que en desarrollo es el segundo municipio más importante del departamento después de la cabecera departamental Juigalpa. Es el segundo municipio del departamento más importante en cuanto a desarrollo, solo por detrás de la cabecera departamental, Juigalpa. El municipio es conocido popularmente como la tierra del queso nicaragüense. (Turismo Nacional, 2022)

Santo Tomás es un municipio con mucho auge económico, esto debido a dos factores muy importantes que son su actividad económica comercial y agropecuaria, y también por su posición geográfica ya que este se encuentra en el centro de la ruta que conduce a ciudad El Rama, el puerto de salida hacia la Costa Caribe Sur de Nicaragua. Santo Tomás por naturaleza es un municipio ganadero, en él se encuentra una de las cooperativas más grande “Ríos de Leche” desde esta se exportan productos lácteos a El Salvador y otros países. Debido a su favorable ubicación y a que limita con varios municipios, hace que Santo Tomás se vea inmerso en una gran cantidad de movimiento de personas, lo que ofrece oportunidad de crecimiento económico importante para el municipio.

Por tal razón, el presente documento contiene la formulación de un proyecto de inversión en una finca agroturística denominada “La Chontaleña”, que estará ubicada en Santo Tomás, Chontales. Este proyecto brindará oferta turística a la población del municipio y zonas aledañas, también buscará darles un valor agregado a las actividades agropecuarias, a la cual los turistas podrán tener acceso y conocimiento de ellas por medio del turismo rural o agroturismo y de esa manera vivir la experiencia del campo.

Así mismo, se recopilará información a través del estudio de mercado, estudio técnico, y estudio financiero, que permita mostrar las condiciones que rodean este proyecto de inversión, el cual se sugiere como una alternativa económica local que podrá ser aprovechada por inversionistas, entidades gubernamentales y/o organismos donantes en el país.

II. ANTECEDENTES

El Agroturismo es una actividad cada vez más relevante en Nicaragua, en los últimos años, cooperativas, familias campesinas, comunidades y asociaciones de artesanos se han organizado y han puesto en marcha iniciativas turísticas a lo largo de todo el país. Es un turismo gestionado y promovido por la propia gente del campo que, sin abandonar sus actividades tradicionales, encuentra en este rubro una forma más de diversificar y complementar su economía, todas estas iniciativas constituyen ya una propuesta turística alternativa para visitar Nicaragua de otro modo, de la mano de la gente del lugar.

La oportunidad de vincular la agricultura con el turismo ha sido visualizada desde hace algún tiempo por diversas instituciones como una alternativa para la reactivación de zonas rurales, de esta manera el agroturismo surge como una actividad recreativa incluida dentro de las modalidades de turismo rural en donde se puede articular una o varias de las fases relacionadas con la producción agropecuaria, además gastronomía. (Lalovaia & Ortega, 2013)

De acuerdo (Ramírez, 2017), en su artículo investigativo sobre las fincas agroturísticas de Nicaragua, efectuada en febrero 2017, plantea que en el municipio de Juigalpa, Chontales Finca Los Ángeles propiedad de la familia Duarte Hurtado, ubicada en el km 147 carretera Managua - El Rama, expresa que el proyecto agroturístico se complementa entre sí, pues en verano el turismo es de temporada alta y es ahí donde resulta atractivo porque la ganadería merma su productividad en esta zona, ya que se hace trashumancia. Cuando llega el invierno aumenta la producción ganadera en Chontales y baja la actividad turística. Por tal razón, la familia Hurtado Duarte, ha tenido buen éxito en ambas actividades y recomienda a otros ganaderos diversificarse y abrirse al agroturismo.

Otra iniciativa importante es Finca San Carlos. La producción de hortalizas y café es parte de la vida diaria que puede encontrar en la Reserva Silvestre Privada San Carlos,

que se ubica a tan solo a 10 kilómetros al sur de la entrada principal de la ciudad de Jinotega (km 150 de la carretera Matagalpa-Jinotega). (Ramírez, 2018)

En esta reserva natural podrá conocer la producción de fresas y flores de diversas variedades, rubros no tradicionales que, desde hace muchos años, vienen impulsando con mucho éxito los hermanos Roberto, José Ariel, Rodrigo e Ivonne, todos Castellón Castellón.

Fue en el 2005 que el Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales (MARENA) le brinda el estatus de Reserva Silvestre, decisión que permite a esta trabajadora familia, incursionar en la nueva tendencia de agroturismo, una opción para darle valor agregado a la principal actividad de la finca. (Ramírez, 2018)

Fincas de café y tabaco en Panamá aumentan su rendimiento al utilizarlas no solo en actividades agropecuarias sino también como destinos de turismo rural. Combinar la producción agropecuaria con actividades de esparcimiento y atractivo turístico ha significado una entrada económica adicional para los productores panameños. Según estadísticas del Ministerio de Desarrollo Agropecuario (MIDA) difundidas por Laestrella.com.pa, las fincas de agroturismo en el país pasaron de 28 en 2014 a 220 en 2015. (laestrella.com.pa, 2016)

III. PLANTEAMIENTO DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

Santo Tomás es un municipio del departamento de Chontales que se encuentra ubicado a una distancia de 40 kilómetros de la ciudad de Juigalpa y a 179 kilómetros de la capital Managua. Con 160 años de haber sido fundado, es el segundo municipio más importante del departamento, después de la cabecera departamental Juigalpa. Este municipio tiene como principal actividad la ganadería y en segundo lugar la actividad agrícola, en donde se producen y cultivan diferentes productos derivados de ambos rubros.

En la actualidad, se observa que el municipio de Santo Tomás carece de lugares turísticos que estén relacionados con el punto fuerte de la economía de este municipio, siendo este uno de los mayores productores lácteos del país. Esto debido a la falta de inversión para turismo y del poco conocimiento del potencial de los recursos que se poseen. Todos los años en marzo Santo Tomás celebra sus fiestas patronales, en donde realizan hípico, monta de toros y la feria agropecuaria Ríos de Leche, en donde se lleva a cabo fiestas bailables, exposición de ganado, oferta de productos lácteos, y la competencia de la vaca lechera. Estas últimas actividades atraen a turistas tanto nacionales como extranjeros.

En el municipio de Santo Tomás no existe un lugar que ofrezca todo el año el llamado turismo ganadero. El cual con el paso del tiempo ha crecido en demanda, con ello nace la oportunidad de crear una finca agroturística, ya que cada vez son más las personas que se aventuran a conocer la belleza que ofrece el campo, la gastronomía local, las actividades que se realizan en él (ordeño, elaboración de productos lácteos, siembra de pasto, granos básicos), que son parte de la cultura y tradición de Chontales.

Por otra parte, y en consideración a lo anterior, es aprovechable establecer una finca agroturística, con los medios que satisfagan las exigencias y preferencias de los turistas en sus diversas demandas, en cuanto al servicio de este rubro y de este modo, mostrar a los visitantes la forma de obtener los productos propios de la zona, de manera que se lleven una experiencia única con esta actividad.

IV. JUSTIFICACIÓN

Considerando la problemática planteada en el municipio de Santo Tomás, Chontales, con respecto a la falta de oferta turística y más específicamente del agroturismo en el municipio, se hace necesaria la apertura de un lugar que satisfaga las necesidades de los turistas que buscan actividades diferentes, con esto se lograría que se active el movimiento de turistas y reactive el turismo local del municipio; promoviendo los recursos, actividades y productos autóctonos de la zona ganadera de Chontales.

Actualmente, en el municipio de Santo Tomás no se cuenta con un lugar que ofrezca este tipo de turismo. Es por ello, que en la localidad no hay gran movimiento de turistas destinados propiamente al turismo local, esto a pesar de ser un municipio con constante circulación de personas, ya que es un lugar fuerte de la zona por los rubros que posee y que conecta con otros pueblos y municipios. Los turistas y la misma población recurren a otros sitios en busca de lugares turísticos para recrearse y salir de la rutina, pero por lo general estos lugares consisten en su mayoría de balnearios, restaurantes o ríos cercanos.

Es por ello, que surge la idea de apertura de una finca agroturística, que brindara muchos beneficios para el municipio, entre ellos la generación de empleos, ya que se requerirá de personal capacitado en la atención a turistas y desarrollo de las actividades, promoción al municipio puesto que se destacaran actividades que son propias del municipio y más personas vendrán a conocer, y el aprovechamiento de sus recursos, así como también inyección económica tanto directa como indirectamente. Al crear una finca agroturística con un ambiente seguro, sano y familiar en la ciudad de Santo Tomas, las personas podrán contar con servicios de calidad y vivir experiencias que solo el campo y la naturaleza pueden ofrecer. Adicionado a esto el poder conocer un poco más del trabajo que se lleva a cabo en fincas ganaderas de la zona. La finca agroturística además de ofrecer actividades propias del sector rural, también contará con platillos, productos propios y típicos del país. Esto para los que buscan experiencias diferentes en el turismo.

V. OBJETIVOS

5.1. Objetivo General

Realizar un estudio de prefactibilidad que permita la creación de una finca agroturística denominada “La Chontaleña” en el municipio de Santo Tomás, Chontales.

5.2. Objetivos Específicos

1. Identificar la demanda potencial, oferta y precio de una finca agroturística en la ciudad de Santo Tomás, Chontales, mediante un estudio de mercado.
2. Definir la macro y micro localización, diseño, tamaño, instalaciones, presupuestos y organización de la finca agroturística en Santo Tomás, Chontales, a través de un estudio técnico.
3. Analizar la rentabilidad en la creación de una finca agroturística, por medio de un estudio financiero, que evidencie los márgenes de contribución de los indicadores financieros.
4. Efectuar estudio de Impacto Ambiental en el área de influencia del proyecto de creación de una finca agroturística en el municipio de Santo Tomás, Chontales, conforme a los requerimientos y especificaciones definidas en la norma técnica No. 11009-03.

VI. MARCO TEÓRICO

6.1. Prefactibilidad

La pre factibilidad, por lo tanto, supone un análisis preliminar de una idea para determinar si es viable convertirla en un proyecto. El concepto suele emplearse en el ámbito empresarial y comercial. Al realizar un estudio de pre factibilidad, se toman en cuenta diversas variables y se reflexiona sobre los puntos centrales de la idea. Si se estima que su implantación es viable, la idea se transformará en un proyecto que será sometido, ahora sí, a un estudio de factibilidad. Este es el último paso antes de que el proyecto se materialice.

A la hora de estudiar la pre factibilidad, se suele recopilar toda la información posible para ponerla a consideración. Lo que permite un estudio de pre factibilidad es minimizar el riesgo: si se advierte que la idea no es factible puede descartarse sin mayores daños, ya que aún no se habrá concretado el grueso de la inversión que supone la concreción del proyecto.

Cuando se planea realizar una inversión, el estudio de pre factibilidad abarca diversas cuestiones. Debe contar con una investigación de mercado y se debe considerar el aspecto legal, por ejemplo. También es necesario prestar atención al plano financiero, a la tecnología y al eventual impacto ambiental, entre otras cuestiones.

En concreto, tendríamos que exponer que todo estudio de pre factibilidad cuenta con una estructura que se encuentra conformada por una serie importante de documentos, tales como estos (Perez Porto & Merino, 2013):

- El ya mencionado estudio de mercado
- El estudio financiero, que se encarga de establecer el montante de costos al que hay que hacerle frente para poder sacar adelante la iniciativa deseada.
- El estudio tecnológico, que aborda las inversiones y gastos que hay que llevar a cabo en material tecnológica para poder realizar el proyecto deseado.
- El estudio administrativo
- El estudio de impacto medio ambiental

- La relación de suministros que se requieren para poder acometer la fabricación del producto o productos que se desean producir o bien para poder llevar a cabo el servicio que se desea ofrecer al consumidor. En concreto, en este apartado los suministros se clasifican en apartados tales como materias primas, materiales auxiliares, servicios, materiales industriales.

De la misma manera, es importante tener en cuenta que en ese estudio de pre factibilidad se hace necesario que estén presentes otros aspectos que son fundamentales para poder determinar que si se puede continuar con el proyecto original. En concreto nos estamos refiriendo al análisis de la legislación vigente que se puede aplicar al mismo, al análisis de sensibilidad y/o riesgo y, por supuesto, a las pertinentes conclusiones.

Las conclusiones que puede tener un estudio de las características que estamos abordando pueden indicar cuatro medidas diferentes (Perez Porto & Merino, 2013):

- Reformular el proyecto
- Postergar el citado proyecto
- Abandonar la idea de manera clara y firme
- Seguir adelante con el proyecto acometiendo lo que ya hemos mencionado anteriormente como estudio de factibilidad.

Así, si el análisis de pre factibilidad de la inversión resulta positivo, se pasará a la siguiente etapa (estudio de factibilidad) antes de la confirmación efectiva de la iniciativa. (Perez Porto & Merino, 2013)

6.2. Estudio de mercado

La definición de estudio de mercado es la acción que analiza y observa un sector en concreto en el que la empresa quiere entrar a través de la producción de un bien o de la prestación de un servicio. Para ello, necesita de conclusiones precisas acerca del entorno en el que se quiere desenvolver y el resultado que tendría una entrada en el dadas las características del bien o servicio en el que han trabajado.

Toda la información obtenida supondrá una previsión de la empresa, útil a la hora de plantear una inversión o la entrada a un mercado.

Mediante la observación de la misma, se plantean las posibilidades de éxito que tendría operar en ella con un bien o servicio ofrecido en particular. (Galán, 2015)

6.2.1. Demanda

Muchos expertos en mercadotecnia y economía han planteado diversas definiciones para demanda:

Para Kotler, Cámara, Grande y Cruz, autores del libro "Dirección de Marketing", la demanda es "el deseo que se tiene de un determinado producto pero que está respaldado por una capacidad de pago".

Según Laura Fisher y Jorge Espejo, autores del libro "Mercadotecnia", la demanda se refiere a "las cantidades de un producto que los consumidores están dispuestos a comprar a los posibles precios del mercado".

El Diccionario de Marketing, de Cultural S.A., define la demanda como "el valor global que expresa la intención de compra de una colectividad. La curva de demanda indica las cantidades de un cierto producto que los individuos o la sociedad están dispuestos a comprar en función de su precio y sus rentas".

Simón Andrade, autor del libro "Diccionario de Economía", proporciona la siguiente definición de demanda: "Es la cantidad de bienes o servicios que el comprador o consumidor está dispuesto a adquirir a un precio dado y en un lugar establecido, con cuyo uso pueda satisfacer parcial o totalmente sus necesidades particulares o pueda tener acceso a su utilidad intrínseca".

Gregory Mankiw, autor del libro "Principios de Economía", define la demanda como "la cantidad de un bien que los compradores quieren y pueden comprar".

6.2.1.1. Demanda potencial

La demanda potencial es el tamaño total del mercado para un producto en un momento específico. Representa el límite superior del mercado para un producto. Generalmente se mide por el valor de las ventas o el volumen de las ventas. Por tanto, se refiere al

volumen máximo de ventas de cualquier producto o servicio en un mercado determinado, antes que el producto o servicio alcance la saturación del mercado. (Corvo, Demanda Potencial: cómo se calcula y ejemplos, 2019)

6.2.2. Oferta

La oferta en economía es el conjunto de bienes y/o servicios que están dispuestos para ser vendidos en el mercado, en determinado momento y precios concretos. En otras palabras, se puede decir que la oferta está dada por los productos y servicios disponibles para el consumidor. (Riquelme, Matias, 2021)

6.2.3. Oferta turística

La oferta turística es aquella que está constituida por una agrupación de bienes, servicios, infraestructura y recursos, organizados de manera tal que permitan satisfacer la demanda de los visitantes. Los elementos deben estar engranados, para ofrecer al viajero una visión armónica del recurso que se desea promocionar.

El turismo se ha convertido en uno de los sectores que impactan en alto grado el desarrollo económico de un país. Se estima que es el responsable del 5 % del PIB mundial y, como tal, proporciona una contribución importante al empleo. En las últimas décadas se ha visto la creciente expansión y diversificación de esta industria. (Corvo, 2021)

6.2.4. Precio

El término precio hace referencia a que a las cosas se les da un valor representativo tanto en cantidad como en calidad para poder formar parte del sistema de intercambio de productos y bienes de la sociedad que se conoce como compra-venta. Las diferentes culturas a lo largo de la evolución del hombre han adoptado el término para hacer correspondencia a algo que alguien tiene que pagar, las sociedades prehistóricas y ancestrales como los mayas y los incas pagaban un sacrificio a los dioses, mayormente con sangre humana. (Pérez M. , 2021) El término precio hace referencia a la cantidad que se necesita para poder adquirir un bien o servicio, incluso

un objeto. Esto suele darse monetariamente, es decir, mediante los diferentes tipos de dinero que existen, pero depende de la región. (Pérez M. , 2021)

6.2.5. Comercialización

La comercialización de un producto o servicio, se centra en la acción de comercializar, que consiste en poner a la venta un producto, darle las condiciones comerciales necesarias para su venta y dotarla de las vías de distribución que permitan que llegue al público final.

La comercialización se basa en todas las técnicas y decisiones enfocadas a vender un producto en el mercado, con el objetivo de conseguir los mejores resultados posibles. (Caurin, 2018)

6.3. Estudio técnico

Un estudio técnico permite proponer y analizar las diferentes opciones tecnológicas para producir los bienes o servicios que se requieren, lo que además admite verificar la factibilidad técnica de cada una de ellas. Este análisis identifica los equipos, la maquinaria, las materias primas y las instalaciones necesarias para el proyecto y, por tanto, los costos de inversión y de operación requeridos, así como el capital de trabajo que se necesita. (Rosales, 2005)

6.3.1. Localización del proyecto

El objetivo general de este punto es, llegar a determinar el sitio donde se instalará la planta. En la localización óptima del proyecto se encuentran dos aspectos: la Macro localización (ubicación del mercado de consumo; las fuentes de materias primas y la mano de obra disponible) y la Micro localización (cercanía con el mercado consumidor, infraestructura y servicios). (Urbina, 2010)

6.3.2. Determinación del tamaño óptimo de la planta

Se refiere a la capacidad instalada del proyecto, y se expresa en unidades de producción por año. Existen otros indicadores indirectos, como el monto de la inversión, el monto de ocupación efectiva de mano de obra o algún otro de sus efectos sobre la economía. Se considera óptimo cuando opera con los menores costos totales o la máxima rentabilidad económica. (Urbina, 2010)

6.3.3. Ingeniería del proyecto

Su objetivo es resolver todo lo concerniente a la instalación y el funcionamiento de la planta, desde la descripción del proceso, adquisición del equipo y la maquinaria, se determina la distribución óptima de la planta, hasta definir la estructura jurídica y de organización que habrá de tener la planta productiva. En síntesis, resuelve todo lo concerniente a la instalación y el funcionamiento de la planta. (Urbina, 2010)

6.3.4. Organización de la estructura y personería jurídica

Una vez que el investigador haya hecho la elección más conveniente sobre la estructura de organización inicial, procederá a elaborar un organigrama de jerarquización vertical simple, para mostrar cómo quedarán, a su juicio, los puestos y jerarquías dentro de la empresa. Además, la empresa, en caso de no estar constituida legalmente, deberá conformarse de acuerdo al interés de los socios, respetando el marco legal vigente en sus diferentes índoles: fiscal, sanitario, civil, ambiental, social, laboral y municipal. (Urbina, 2010)

6.4. Estudio Financiero

Es el proceso a través del que se analiza la viabilidad de un proyecto. Tomando como base los recursos económicos que tenemos disponibles y el coste total del proceso de producción.

Su finalidad es permitirnos ver si el proyecto que nos interesa es viable en términos de rentabilidad económica.

El estudio financiero se convierte en una parte fundamental en cualquier proyecto de inversión. (Pérez A. , 2021)

No importa si se trata de un emprendedor con una idea de negocio, una empresa que quiere crear una nueva área de negocios o incluso un inversor que está interesado en poner su dinero en una empresa con el fin de obtener rentabilidad. (Pérez A. , 2021)

6.4.1. Indicadores financieros

Valor Presente Neto (VPN)

Valor actual neto (VAN) se entiende como “el valor monetario que resulta de restar la

suma de los flujos descontados a la inversión inicial”; en otras palabras, consiste en determinar la equivalencia en el tiempo cero de los flujos de efectivo futuros que genera un plan y comparar esta equivalencia con el desembolso inicial. Cuando esta equivalencia es mayor que la inversión inicial, entonces, es recomendable que el plan sea aceptado. Para comprender mejor la definición anterior a continuación se presenta la fórmula utilizada para evaluar el valor presente de los flujos generados por un plan de inversión.

$$VPN = -I + \frac{FNE^1}{(1+i)^1} + \frac{\dots FNE_n + V_s}{\dots (1+i)^n}$$

Donde:

VPN: Valor presente neto

I: Inversión inicial

FNE: Flujo neto de efectivo

n: Número de periodos de vida del proyecto

i: Tasa de recuperación atractiva

Vs: Valor de salvamento o rescate

Tasa Interna de Rendimiento (TIR)

Se entiende como la tasa de descuento por lo cual el VPN es igual a cero, también se interpreta como la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial; en otras palabras, esta tasa de interés que reduce a cero el valor presente, el valor futuro, o el valor anual equivalente de una serie de ingresos y egreso. (Gutierrez Ramos & Lara Mendieta, 2016)

La tasa interna de retorno expresada como tasa porcentual, representa el rendimiento en términos de flujos de efectivo o retorno promedio anual que arrojaría la inversión. Es la tasa de descuento que comparará el VPN de los flujos de efectivo esperados (FNE₁, FNE₂, FNE_n) con la inversión inicial de un plan.

La TIR es la tasa de descuento que hace el VPN igual a cero (VPN = 0). Este criterio respalda que el plan obtenga por lo menos su rendimiento requerido:

$$VPN = -I + \frac{FNE^1}{(1+i)^1} + \dots + \frac{FNE_n + V_s}{(1+i)^n} = 0$$

Dónde:

I_0 = Inversión inicial. Por considerarse un desembolso se registra con signo negativo.

FNE_n = Flujo neto de efectivo esperado (entrada de efectivo menos salidas de efectivo).

Son los flujos de fondos esperados del plan.

i = Tasa de rendimiento mínima aceptable.

n = Número de periodos de vida del proyecto.

Criterio de decisión:

- Si la TIR > que la tasa mínima aceptable de rendimiento (TMAR), se debe aceptar el plan. Esto se entiende que la tasa de rendimiento que generaría la inversión inicial es superior a la tasa mínima aceptable de rendimiento o a la tasa de recuperación mínima atractiva para la realización de un plan. Este criterio garantiza que el negocio obtenga por lo menos su rendimiento requerido.
- Si la TIR < que la tasa mínima aceptable de rendimiento (TMAR), se debe rechazar el plan ya que la tasa de retorno de la inversión es menor a la tasa de rendimiento de la mejor opción descartada. (González, 2016)

Tal vez la ventaja fundamental de la TIR es la mayor facilidad de comprensión de los emprendedores, que observan en una tasa de rendimiento una unidad de medida menos compleja que una cantidad de dinero neta expresada en términos absolutos en el instante cero como en el caso del VPN, una desventaja de la TIR es que no permite plantear conclusiones directas con respecto al aporte acumulado neto del plan, que sí lo contempla el VPN. (González, 2016)

RBC

La relación costo beneficio toma los ingresos y egresos presentes netos del estado de resultado, para determinar cuáles son los beneficios por cada peso que se sacrifica en el proyecto.

Cuando se menciona los ingresos netos, se hace referencia a los ingresos que efectivamente se recibirán en los años proyectados. Al mencionar los egresos presente netos se toman aquellas partidas que efectivamente generarán salidas de efectivo durante los diferentes periodos, horizonte del proyecto. Como se puede apreciar el estado de flujo neto de efectivo es la herramienta que suministra los datos necesarios para el cálculo de este indicador.

La relación beneficio costo es un indicador que mide el grado de desarrollo y bienestar que un proyecto puede generar a una comunidad.

¿Cómo se calcula la relación beneficio costo?

- Se toma como tasa de descuento la tasa social en vez de la tasa interna de oportunidad.
- Se trae a valor presente los ingresos netos de efectivo asociados con el proyecto. (Váquiro, 2010)
- Se trae a valor presente los egresos netos de efectivo del proyecto.
- Se establece la relación entre el VPN de los ingresos y el VPN de los egresos.

Si el resultado es mayor que 1, significa que los ingresos netos son superiores a los egresos netos. En otras palabras, los beneficios (ingresos) son mayores a los sacrificios (egresos) y, en consecuencia, el proyecto generará riqueza a una comunidad. Si el proyecto genera riqueza con seguridad traerá consigo un beneficio social.

Si el resultado es igual a 1, los beneficios igualan a los sacrificios sin generar riqueza alguna. Por tal razón sería indiferente ejecutar o no el proyecto. (Váquiro, 2010)

Tasa mínima aceptable de rendimiento (TMAR)

Para definir la TMAR, se describe como el rendimiento de la alternativa más valiosa que se anula, es aquella tasa que se aplica para determinar el valor actual de los flujos de efectivo esperados que genera un plan y representa el rendimiento mínimo aceptable por renunciar a un uso alternativo de los recursos financieros en plenos

riesgos similares. En otras palabras, la TMAR representa la tasa de rendimiento por debajo de la cual no sería recomendable invertir. Si el Valor Presente Neto (VPN) fuese positivo al rendimiento de la inversión estaría por encima de la tasa mínima de rendimiento aceptable y si también fuese cero, es financieramente viable, si el VPN fuese negativo, el rendimiento es inferior a la tasa mínima aceptable de rendimiento, por consiguiente, se rechaza el plan en cuestión.

El utilizar como valor de i la TMAR, tiene la ventaja de ser establecida con facilidad porque en ella se consideran factores tales como:

- El riesgo que representa un determinado proyecto, que pondera el emprendedor.
- La relación riesgo rendimiento en el mercado de valores y capitales.
- El resultado del estudio de mercado (competencia del mismo giro). (Gutierrez Ramos & Lara Mendieta, 2016)

Estos tres factores se ubican como premio al riesgo y se denotan como i , también se debe considerar el índice inflacionario.

$$TMAR = 1 + f + if$$

La determinación de la TMAR es muy importante porque se va a aplicar, para calcular la evaluación económica del proyecto. Por lo anterior es básico considerar el promedio de estos tres factores que representan el premio al riesgo y considerar la inflación vigente y dejar solo a criterio del responsable del plan o del mercado de capitales. (Gutierrez Ramos & Lara Mendieta, 2016)

Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI)

El período de recuperación de la inversión (PRI) es un indicador que mide en cuánto tiempo se recuperará el total de la inversión a valor presente. Puede revelarnos con precisión, en años, meses y días, la fecha en la cual será cubierta la inversión inicial.

Para calcular el PRI se usa la siguiente fórmula:

$$PRI = a + \frac{(b - c)}{d}$$

Donde:

a = año inmediato anterior en que se recupera la inversión

b = inversión inicial

c = flujo de efectivo acumulado del año inmediato anterior en el que se recupera la inversión

d = flujo de efectivo del año en el que se recupera la inversión (Conexión ESAN, 2017)

Para determinar el número de meses se resta el número entero y luego se multiplica por 12.

Para expresar el número de días restamos nuevamente el número entero y multiplicamos la fracción por 30 que es el número de días. (Conexión ESAN, 2017)

6.5. Impacto Ambiental

El impacto ambiental es el efecto causado por una actividad humana sobre el medio ambiente. La ecología, que estudia la relación entre los seres vivos y su ambiente, se encarga de medir dicho impacto y de tratar de minimizarlo.

El impacto ambiental, por lo tanto, puede tener consecuencias sobre la salud de la población, la calidad del aire y la belleza paisajística.

Además de todo lo expuesto se hace necesario establecer que, de forma habitual, se realiza una clasificación del impacto ambiental en base al tiempo que dura su efecto en un lugar determinado. Así, tomando ese criterio se pueden establecer cuatro tipos diferentes de impacto:

- **Persistente:** En este grupo se encuentran los que tienen una influencia a lo que sería largo plazo.
- **Temporal:** Como su propio nombre indica, es la clase de impacto ambiental que realmente no crea unas consecuencias grandes, lo que supone, por tanto, que el medio se pueda recuperar de manera relativamente rápida.

- **Reversible:** A consecuencia del mencionado impacto, el medio se puede recuperar de los daños sufridos, en un tiempo más o menos corto, pero puede ocurrir que quizás no llegue a estar del todo como se encontraba anteriormente a que tuvieron lugar los hechos.
- **Irreversible:** En este caso, como su nombre indica, es aquel impacto ambiental que tiene tanta trascendencia y gravedad que impide por completo que un escenario pueda recuperarse de los daños que él ha causado. (Porto & Merino, Definición de Impacto Ambiental, 2010)

Para poder dictaminar tanto el tipo de impacto que es como para poder llevar a cabo las medidas oportunas, en base a aquel, es importante y fundamental el proceder a acometer su evaluación. En esta tarea, los expertos acometerán desde un análisis inicial hasta un estudio preliminar pasando por una concreta determinación de él.

De esa forma, y tras posteriores y exhaustivas investigaciones, se podrá determinar el impacto, así como las medidas que necesariamente hay que tomar y también se dictaminará si se podrá recuperar del daño a corto, medio o largo plazo. (Porto & Merino, 2010)

6.6. Agroturismo

Agroturismo es un concepto que se forma a partir de dos términos: agro y turismo. En el primer caso, se trata de un elemento compositivo que alude al campo (un terreno no urbanizado donde se pueden realizar cultivos y criar animales). Turismo, por su parte, es aquello vinculado a los viajes que se llevan a cabo por ocio.

Con estas ideas ya definidas, podemos comprender que es el agroturismo. Se trata de la actividad turística que se desarrolla en el entorno rural. Por eso el agroturismo también se conoce como turismo rural.

Lo habitual es que el agroturismo tenga lugar en pueblos de no más de dos mil habitantes o en tierras que no forman parte del entramado urbano de una localidad. Esto hace que, muchas veces, los turistas pasen la noche en cascos de estancias que se remodelan para convertirse en establecimientos más confortables y capaces de recibir a los visitantes.

Los principales atractivos del agroturismo son la posibilidad de estar en contacto con la naturaleza, la calma que puede experimentarse en el entorno y el acercamiento a tareas productivas que se realizan en los campos. De hecho, la noción de agroturismo muchas veces se asocia exclusivamente a la chance de conocer las actividades económicas de la zona rural. (Porto & Gardey, Definicion.de: Definición de agroturismo, 2017)

Quienes desarrollan agroturismo en una granja habilitada para tal fin, por ejemplo, pueden tener la posibilidad de ordeñar vacas, cosechar los alimentos que consumen y elaborar pan casero. Incluso es probable que puedan realizar cabalgatas. (Porto & Gardey, Definicion.de: Definición de agroturismo, 2017)

VII. DISEÑO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

7.1. Descripción del diseño de la investigación

De acuerdo al papel del investigador sobre el tema en estudio, la presente investigación es del tipo *no experimental*, puesto que es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Es decir, se trata de estudios donde no hacemos variar en forma intencional las variables independientes para ver su efecto sobre otras variables. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal como se dan en su contexto natural, para después analizarlos. (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006)

Tal es el caso, de este estudio que trata de la apertura de una finca agroturística, en el que se pretende conocer la realidad sobre la pre factibilidad del proyecto que tendrá en el municipio de Santo Tomás, Chontales.

7.2. Descripción del tipo de investigación

El enfoque de esta investigación es de tipo *cuantitativo*, el cual se apoya en las pruebas estadísticas tradicionales, donde dicho enfoque tiene como propósito principal establecer relaciones entre dos o más variables. En este caso el conocimiento científico se orienta a reconstruir la realidad entendida como un sistema de relaciones, donde cada aporte de una nueva investigación permite identificar la relación entre dos o más aspectos de dicha realidad que con anterioridad se desconocía, o se sospechaba, pero no había sido confirmado. En este caso, se identificará la demanda, oferta y precio existente en la localidad en relación a un producto turístico, que permitirán realizar un análisis estadístico de los datos recopilados. (Castillo, 2013)

7.3. Descripción de la población en estudio

Según el autor (Arias, 2006, pág. 81) define población como *“conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para los cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación”*. Dada la naturaleza de este estudio, se considera la siguiente muestra:

La población objeto de estudio de esta investigación, está compuesta por 6,274 habitantes de Santo Tomás, los cuales representan la población económicamente

activa (PEA), dentro del casco urbano, de acuerdo al dato suministrado por (INIDE, 2008), en su proyección poblacional por municipios. Haciéndose uso de la fórmula estadística para poblaciones finitas que a continuación se describe:

7.3.1. Muestra

El cálculo de la muestra se realiza haciendo uso de la fórmula estadística para población finita (conocida), se detalla a continuación:

$$n = \frac{(Z^2) P * Q * N}{E^2 (N - 1) + (Z^2) P * Q}$$

Z = Margen de confiabilidad/nivel de confianza

P = Probabilidad de que el evento ocurra

Q = Probabilidad de que el evento no ocurra

E = Error de estimación máximo

n = Población (universo a investigar)

N= tamaño de la población total

(Vivanco, 2005)

Dónde:

Z = 1.96

P = 80%

Q = 20%

E = 5%

N = 6, 274 (Población Económicamente Activa (PEA), del municipio de Santo Tomas)

(INIDE, 2008)

Sustituyendo:

$$n = \frac{(1.96^2) 0.8 * 0.2 * 6,274}{0.05^2 (6,274 - 1) + (1.96^2) 0.8 * 0.2}$$

$$n = \frac{3856.3517}{16.2971}$$

$$n = 237$$

Se aplicará encuesta a 237 habitantes según la muestra, que son representativos de la población económicamente activa (PEA) del municipio de Santo Tomás. Se organiza el abordaje aplicando encuestas en los 12 barrios de Santo Tomás haciendo uso de la siguiente distribución:

Tabla 1. Distribución de encuestas por barrio.

Barrio	Habitantes pea por barrio	Encuestas a aplicar por barrio
La Conquista	271	10
Pancasàn	733	28
Suyapa 1	880	34
San José	974	37
Reynaldo Jirón	498	19
Jaime Lazo	387	14
Suyapa 2	318	12
Sandino	1,099	41
Héroes y Mártires	332	12
Las Lajitas	123	5
Bella Vista	323	12
Santiago	336	13
Totales	6,274	237

Fuente: Elaboración propia

Considerando que es una población diversificada, se tomara como muestra la cantidad que según formulas estadísticas para datos de investigación resulte, distribuyéndose estas a través del muestreo probabilístico aleatorio simple, donde cada integrante de la población tiene la posibilidad de ser elegido. Tomando como referencia a (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio, 2006), quien expresa: “es el subgrupo de la población en la que la elección de los elementos no depende de la probabilidad sino de las características de la investigación”.

7.4. Descripción de las fuentes de información

A fin de complementar la información necesaria para el enfoque de la investigación en cuestión, se decidió acceder a las siguientes fuentes:

- 1. Fuentes secundarias:** Para ello, se consultaron literatura escrita y online sobre proyectos de inversión, economía, finanzas, biblioteca virtual y

documentación facilitada por la web, sobre todo de escritores internacionales. Para el sustento del marco teórico, se tomó datos de libros, páginas web, documentos web, que se muestran en la bibliografía de este documento.

- 2. Fuentes Primarias:** Para recopilar datos de esta fuente, se abordará directamente en el campo, recopilando la información a través de encuestas, que serán aplicadas a los habitantes de la ciudad de Santo Tomás y a la población nacional.

7.5. Tipo de información requerida de las fuentes

La información que se requiere de la fuente secundaria, es la que fundamenta la investigación vertida a través de los antecedentes y el marco teórico, pues se hace necesario conceptualizar y definir los componentes del proyecto de inversión desde una óptica científica fundamentada.

Con respecto a la información primaria, es preciso recabar datos frescos, ínsitos para validar las variables del estudio, tales como estudio de mercado, estudio técnico y análisis financiero del proyecto, por lo cual, se hace inevitable hacer uso del instrumento encuesta.

7.6. Instrumentos para la recopilación de la información

En esta investigación, se hará uso del instrumento “encuesta”, la cual está dirigida a la población en general del casco urbano de Santo Tomás, Chontales.

El uso de esta herramienta permite utilizar diversas formas de respuestas como selecciones múltiples, calificación, así como el establecimiento de respuestas obligatorias para poder continuar con dicha encuesta. (Ver Anexos).

El instrumento consta de 17 interrogantes cerradas y de opción múltiple, con las que se buscan identificar la demanda, precio; asimismo, está estructurada en dos partes, la primera compuesta por datos generales y la segunda por el desarrollo de las preguntas específicas.

Por otra parte, el uso del instrumento permite utilizar diversas formas de respuestas, como selecciones múltiples, así como el establecimiento de respuestas obligatorias para poder continuar con la encuesta.

Este instrumento (Encuesta) está dividido en dos secciones:

- a. Datos generales que abarcaran las características socio demográficas de turistas potenciales.
- b. Desarrollo, comprende las preguntas propias que determinaran los indicadores del estudio de mercado, para determinar la demanda, precio.

7.7. Procedimientos para la recolección de la información

Se realizarán 237 encuestas a los habitantes de la ciudad de Santo Tomás según la muestra. La forma de emplear los instrumentos, será aplicando las encuestas a trabajadores de las empresas, instituciones y negocios de Santo Tomás, que posean ingresos permanentes.

7.8. Procesamiento de la información

Los datos recopilados por medio del instrumento, serán procesados a través de la aplicación de las encuestas, para lo cual se hace uso, por medio de la herramienta estadística SPSS No. 25, Word, Excel y Powers Point para las presentaciones.

7.9. Tipo de análisis que se realiza a la información

Para realizar el análisis de la información de la presente investigación, se requerirá obtener los datos a través del software SPSS, considerando que dicho análisis es cuantitativo y para ello, se necesita agrupar los elementos estadísticos, que de esa forma facilita el proceso para tal fin.



CAPÍTULO I

Estudio de Mercado

Un estudio de mercado es el proceso mediante el cual realizamos la recolección y análisis de información que sirve para identificar las características de un mercado y comprender cómo funciona.

I. ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado es un segmento importante para el desarrollo de este proyecto, en el que se hace un análisis con el fin de determinar las preferencias de las personas a las que les gusta realizar turismo. Sobre la base de esta información se establecerán las características relacionadas con producto, precio, promoción y plaza. Además de analizar la demanda y oferta y tomar decisiones con respecto a la comercialización realizando estrategias para alcanzar el objetivo de mercado.

1.1. Caracterización de mercado

Este proyecto tiene como objetivo principal abarcar el mercado de la población de Santo Tomás, Chontales, donde se encuentra ubicada la finca agroturística. Gracias a su estratégica posición geográfica y su conexión con una ruta comercial importante, esta localidad se convierte en un punto clave para el comercio. Esta ventajosa situación brinda la oportunidad de beneficiar no solo a la población local, sino también a los municipios circundantes. Además, dado que Santo Tomás se encuentra en una ruta principal de carretera, atrae tanto a turistas nacionales como extranjeros, lo que amplía el mercado más allá de su propia población.

1.2. Segmentación de mercado

Para el estudio de prefactibilidad de la finca agroturística "La Chontaleña", se puede segmentar el mercado considerando varios criterios que ayuden a entender mejor a los potenciales clientes y su demanda. A continuación, se presentan posibles segmentaciones:

El mercado que demanda este servicio se segmenta según criterios geográficos, demográficos, psicográficos y conductual. En términos geográficos, se focaliza en la localidad y áreas cercanas donde se encuentra ubicado el centro agroturístico. En cuanto a los criterios demográficos, se considera la edad y los ingresos de los usuarios. En los criterios psicográficos agrupan a los usuarios según su estilo de vida, intereses y personalidad. Por último, en cuanto a los criterios conductuales enfoca a los que activamente realizan vacaciones familiares, escapadas de fin de semana, ecoturismo y sostenibilidad y visitantes frecuentes y ocasionales.

Tabla 2. Segmentación de mercado.

Crterios	Segmentación tipo de mercado		% según encuesta
Geográfica			
Residentes locales	Comprende a los habitantes de Santo Tomas y áreas cercanas.		100%
Demográfica			
Por edad	Debido a los servicios de actividad física que se ofertaran se considera a familias con niños en edad mayor a 8 años, adolescentes, jóvenes y adultos.		99%
Ingresos	Según su nivel de ingreso para la accesibilidad de precios y servicios, se considera a quienes tienen un ingreso mayor al salario básico.		56.7%
Psicográfica			
Intereses	Educación y aprendizaje	Segmento interesado en aprender sobre prácticas agrícolas, sostenibilidad y conservación.	43.3%
	Cultura y tradiciones	Personas interesadas en la cultura local, gastronomía y tradiciones.	16,7%
Estilo de vida	Relajación y escapada	Personas que buscan un lugar tranquilo para relajarse y desconectarse.	53.3%
	Amantes de la naturaleza	Personas interesadas en actividades al aire libre, como caminatas, observación de flora y fauna.	43.3%
Conductual			
Motivación de viajes	Vacaciones familiares	Grupos familiares que buscan actividades recreativas seguras y educativas.	80%
	Escapadas de fin de semana	Visitantes que buscan una experiencia de corta duración, pero enriquecedora.	53.3%
	Ecoturismo y sostenibilidad	Visitantes atraídos por prácticas sostenibles y responsables.	23.3%
Frecuencia de visitas	Visitantes ocasionales	Aquellos que visitan la zona esporádicamente	29%
	Visitantes frecuentes	Personas que pueden repetir la experiencia por temporadas o eventos especiales.	71%

Fuente: Elaboración propia

1.3. Servicio

La finca agroturística se caracteriza por invitar a la población a participar de diferentes actividades meramente relacionadas con las prestezas agrícola y ganadera y de esta manera, brindar una experiencia amena para quienes disfrutan de la vida de campo y para quienes les gusta aprender algo diferente y educarse con respecto al proceso y operación del mismo. Comprendiendo esto “La Chontaleña” ofrece servicios como: alojamiento (cabañas), recorrido dentro de predios de la finca (senderismo, cabalgata), guía turista, restaurante, demostración de elaboración de productos, venta de productos lácteos, entre otros.

1.4. El servicio en el mercado

El proyecto actual consiste en la apertura de una finca agroturística que ofrecerá una variedad de actividades que reflejan las actividades típicas de una finca, como:

- Cabalgatas
- Senderismo
- Demostración de elaboración de productos lácteos

Además de las actividades mencionadas, la finca agroturística ofrecerá una gama de servicios adicionales, incluyendo un restaurante que servirá auténtica comida nicaragüense, alojamiento, venta de productos lácteos, servicios de guía turístico, entre otros. Estos servicios son complementarios y esenciales para la industria turística, con el objetivo de garantizar una experiencia de alta calidad y atención por parte de la finca. Todo esto se orienta a proporcionar a los turistas una experiencia única que les permita sumergirse en la vida y actividades del campo.

1.5. Naturaleza y uso del servicio

Este proyecto pertenece al sector terciario, ya que, dada su naturaleza intangible, se clasifica como un servicio. Legalmente, se constituye como una Sociedad Anónima S.A., donde los individuos buscan obtener beneficios económicos y participar en la competencia del mercado, lo que contribuye al crecimiento de la riqueza. Con el aumento de la riqueza, se incrementarán los recursos disponibles.

Este servicio está diseñado exclusivamente para ofrecer recreación física, relajación mental y distracción, así como para facilitar la adquisición de nuevos conocimientos en actividades agrícolas, ganaderas y procesamiento de productos lácteos.

1.6. Componentes y clasificación de los servicios de la finca

La finca agroturística "La Chontaleña" es un destino turístico que ofrece experiencias de agroturismo. Este tipo de turismo tiene como objetivo brindar a los visitantes la oportunidad de descansar en el campo, alejados del bullicio de la ciudad. Se les ofrece la posibilidad de participar en actividades agrícolas y ganaderas, alternando el trabajo rural con momentos de descanso sereno en el campo. Además, los turistas pueden disfrutar de todas las comodidades necesarias, como habitaciones confortables y un restaurante de calidad.

Una vez que los clientes conocen la finca, ya sea a través de redes sociales u otras personas, pueden planificar su visita y participar en las diversas actividades ofrecidas, así como hacer uso de las instalaciones disponibles. Los clientes tienen la opción de reservar su estancia llamando por teléfono, en caso de que deseen quedarse varios días o realizar la reserva el mismo día de su visita, sujeto a la disponibilidad de cabañas.

Tabla 3. Descripción de los servicios

Descripción de los servicios	
Alojamiento en habitaciones	Se tendrá a disposición para los turistas cómodas habitaciones con todo lo necesario para su estadía en la finca.
Recorrido de la finca (senderismo)	Contemplación de la naturaleza por medio de caminatas por toda la finca con el Guía, haciendo énfasis en la ecología y cuidado de los cultivos existentes en cada temporada de cosecha y cuidado de los animales.
Recorrido de la finca (cabalgata)	Los visitantes tendrán la opción de realizar el recorrido por la finca a caballo, esto para los que deseen disfrutar de la experiencia un poco diferente (el recorrido en cabalgata estará disponible para un grupo más reducido)
Restaurante	Se brindará servicio de restaurante con una variedad de alimentos de calidad. Los platillos que se ofrecerán son platillos de nuestra gastronomía típica nicaragüense, platillos que normalmente preparan las familias del campo.
Venta de productos lácteos	Se contará con productos lácteos para vender a los visitantes, estos serán elaborados en la finca de manera artesanal entre ellos (cuajada, queso, crema, mantequilla, quesillo).

Servicio de guía turístico	La finca contará con personal con conocimiento sobre cada actividad que se realiza en la finca, el personal estará disponible para todos los visitantes especialmente para quienes realicen el recorrido por la finca.
Demostración de elaboración de productos lácteos	Los visitantes podrán conocer el proceso de elaboración de los productos tales como: cuajada, queso, quesillo, crema, yogurt, mantequilla.
Demostración de ordeño	Como parte de las actividades que los visitantes podrán realizar es la demostración de ordeño de las vacas lecheras
Área de campamento	La finca contara con un área al aire libre disponible para que los visitantes que deseen hagan camping.

Fuente: Elaboración propia

1.7. Análisis de la demanda

La demanda de los servicios ofrecidos por el centro agroturístico está compuesta por aquellas personas interesadas en participar en las diversas actividades agroturísticas. El propósito de este análisis es identificar y evaluar los factores que influyen en las necesidades del mercado con respecto a este servicio.

Se determinó como mercado potencial el PEA después de hacer la segmentación de mercado, ya que por el costo y capacidad de adquirir el servicio va dirigido a individuos que reciben ingresos monetarios mensuales percibidos tanto en concepto de retribución por la o las ocupaciones que desempeñan, como los provenientes de otras fuentes tales como alquileres, rentas o intereses; utilidades, beneficios o dividendos; seguro de desempleo; beca de estudio; cuota de alimento; aportes de personas que no viven en el hogar y otros, venta de pertenencias personales, herencias, limosnas, etc.

1.7.1 Soporte metodológico y técnico de los resultados.

El procedimiento utilizado para calcular la demanda total fue el siguiente:

Se tomó el mercado potencial el cual es de 6,274 personas que representa la PEA (Población Económicamente Activa). Para este procedimiento se aplicó la fórmula estadística de poblaciones finitas (conocida), haciendo uso del muestreo aleatorio simple (donde toda la población puede participar). Como se sabe la población económicamente activa de Santo Tomas es finita, esta fórmula es la más recomendada.

Para determinar las proyecciones de la demanda de la finca agroturística se aplicó una investigación de campo, dentro de la cual se diseñó una encuesta dirigida a la población económicamente activa (PEA) dentro del casco urbano del municipio de Santo Tomas. El número de encuestas que se aplicaron en este estudio de campo fueron 237; con nivel de confianza de 1.96, 5% de error y con una probabilidad de que el evento ocurra o no ocurra es del 80% y 20%.

Considerando los datos obtenidos y analizándolos estadísticamente, se llegó a los siguientes resultados obtenidos a través de las encuestas, siendo estos los cuales proyectan la demanda de los servicios de la finca.

1.7.2. Determinación de la demanda

En la búsqueda de conocer la demanda se aplicaron preguntas claves y a continuación, se presentan los gráficos y análisis correspondientes a la aplicación de las encuestas:

- **Aceptación de una finca agroturística**

Gráfica 1. Aceptación de una finca turística

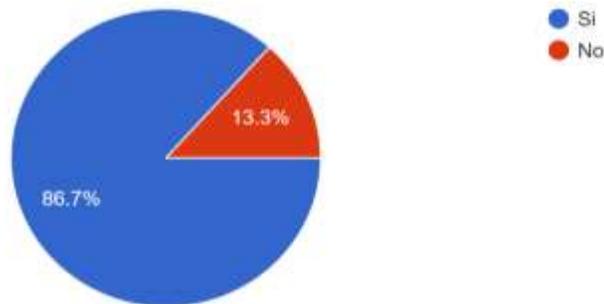


Fuente: Elaboración propia

En la encuesta realizada el 100% de las opiniones expreso que le gustaría asistir a una finca agroturística en Santo Tomas, que ofrezca actividades recreativas relacionadas con el campo como cabalgatas y aprender sobre cultivos orgánicos y cosechas, etc. Del cual su equivalente en la población calculada para el año 2023 corresponde a 6274 personas aproximadamente.

- **Disposición a asistir a una finca agroturística de inmediato**

Gráfica 2. Disposición a asistir a una finca agroturística

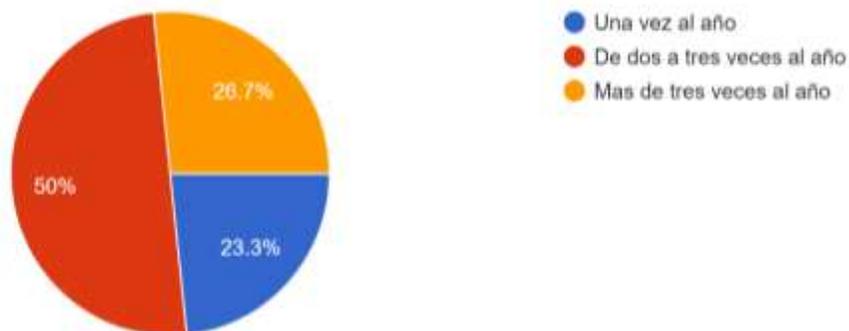


Fuente: Elaboración propia

Respecto a las opiniones de los pobladores el 86.7% está dispuesto a asistir inmediatamente a una finca agroturística si se le presenta la oportunidad.

- **Frecuencia con que realiza turismo**

Gráfica 3. ¿Con que frecuencia realiza turismo?



Fuente: Elaboración propia

Como se mencionó anteriormente, el 86.7% de la población está dispuesta a visitar la finca agroturística, lo que representa una gran parte del mercado potencial. Dentro de este grupo, el 23.3% indicó que visitaría la finca una vez al año, lo que equivale a 1,462 personas. El 27.7% visita la finca más de tres veces al año, lo que, multiplicado por 4, representa 6,028 usuarios. Además, el 50% expresó su intención de visitar la finca de dos a tres veces al año, lo que equivale a 6,800 clientes. Sumando estas tres cifras, la demanda anual proyectada para el servicio en el año 2023 es de 14,290 usuarios.

1.7.3. Demanda histórica

Para reforzar y evidenciar la tendencia al consumo de este servicio se hace un análisis utilizando el método de los mínimos cuadrados y regresión lineal. La demanda histórica que se considera en este caso, fue tomada en base a los datos proporcionados por finca “Los Ángeles” de Juigalpa, Chontales, en los últimos cinco años de operación, ya que en la actualidad no existen datos de otras fincas que ofrezcan servicios relacionados con el campo y la ganadería en el municipio de Santo Tomas, el comportamiento se refleja a continuación:

Tabla 4. Demanda histórica anual de finca Los Ángeles

Años	2018	2019	2020	2021	2022
Demanda histórica anual de la finca “Los Ángeles”	15,735	17,525	18,382	19,957	21,600

Fuente: Elaboración propia según datos suministrados por finca Los Ángeles

1.7.3.1. Demanda histórica aparente

Se utilizó la siguiente fórmula para calcular la demanda aparente histórica en un periodo de 5 años (2018-2022) utilizando el método de los mínimos cuadrados y la regresión lineal.

CA = P + I - E (Consumo Aparente es igual a Producción más Importaciones menos Exportaciones).

Tabla 5. Demanda histórica aparente

Años	Producción	Consumo aparente
2018	15,735	15,735
2019	17,525	17,525
2020	18,382	18,382
2021	19,957	19,957
2022	21,600	21,600

Fuente: Elaboración propia según datos suministrados por finca Los Ángeles

1.7.3.2. Cálculo de la demanda proyectada

El cálculo de la demanda anual para finca “La Chontaleña” en el municipio de Santo Tomas para los próximos 5 años, es de:

Tabla 6. Proyección de la demanda los Ángeles

Años	X	Demanda (Y) promedio de finca Los Ángeles	(X)(Y)	(X) ²
2018	1	15,735	15,735	1
2019	2	17,525	35,050	4
2020	3	18,382	55,146	9
2021	4	19,957	79,828	16
2022	5	21,600	108,000	25
N=5	3 (prom. de suma)	18,639.8 (prom. de suma)	293,759	55

Fuente: Elaboración propia según datos suministrados por finca Los Ángeles

Fórmula:

$$B = \frac{\sum xy - n \bar{x} \bar{y}}{\sum x^2 - n \bar{x}^2}$$

$$B = \frac{293,759 - 5 * 3 * 18,639.8}{55 - 5 * 3^2}$$

$$B = \frac{293,759 - 279,597}{55 - 45}$$

$$B = \frac{14,162}{10}$$

$$B = 1,416.2$$

$$A = \bar{y} - B \bar{x}$$

$$A = 18,639.8 - 1416.2 * 3$$

$$A = 14,391.2$$

$$Y = A + B(X)$$

$$Y = 14,391.2 + 1,416.2 * X$$

$$Y(6) = 14,391.2 + 1,416.2(6) = 22,888.4$$

$$Y(7) = 14,391.2 + 1,416.2(7) = 24,304.6$$

$$Y(8) = 14,391.2 + 1,416.2(8) = 25,720.8$$

$$Y(9) = 14,391.2 + 1,416.2(9) = 27,137$$

$$Y(10) = 14,391.2 + 1,416.2(10) = 28,553.2$$

Partiendo de los datos anteriores se espera que haya una demanda proyectada para los próximos 5 años de:

Tabla 7. Proyección de la demanda de Finca Los Ángeles

Años	2023	2024	2025	2026	2027
Demanda proyectada	22,888.4	24,304.6	25,720.8	27,137	28,553.2

Fuente: Elaboración propia

1.7.4. Proyección de la demanda

La población de Santo Tomás experimenta un crecimiento anual del 0.3%, y este comportamiento se utilizó como base para proyectar la demanda de usuarios interesados en visitar la finca agroturística. Para realizar esta proyección, se aplicó la siguiente fórmula:

$$\text{Demanda proyectada} = \text{Población actual} * (1 + \text{tasa de crecimiento}) ^ (\text{años})$$

Donde:

- Población actual de Santo Tomás es el número actual de habitantes en Santo Tomás.
- Tasa de crecimiento es la tasa de crecimiento anual de la población (0.3% en este caso).
- Años es el número de años para el cual se proyecta la demanda.

Tomando la fórmula de crecimiento de la población se realizó el cálculo de la demanda hasta el año 2029 tomando como base la demanda del servicio para el 2024 que da como resultado la siguiente proyección:

Tabla 8. Proyección de la demanda

Año	Demanda del servicio
2023	14,290
2024	14,333
2025	14,376
2026	14,419
2027	14,462
2028	14,505

Fuente: Elaboración propia

La proyección de la demanda se calculó en base al crecimiento poblacional con una tasa del 0.3% según datos proporcionados por el INIDE en el VIII Censo de Población y IV de Vivienda, 2005.

Imagen 1. Tasa de crecimiento poblacional de Chontales

TABLA 2. POBLACIÓN, ORDEN DE PRIMACÍA, TASA DE CRECIMIENTO INTERCENSAL, SUPERFICIE Y DENSIDAD POBLACIONAL, SEGÚN MUNICIPIO. CENSO DE 1995 Y 2005.

Municipio	Censo 1995			Censo 2005			Tasa de Crecimiento r 1995 - 2005	Superficie* (km ²)	Densidad Poblacional 2005 (Hab./ km ²)
	Población	%	Orden de Primacia	Población	%	Orden de Primacia			
LA REPÚBLICA	4 357 099			5 142 098			1.7	120 339.57	42.7
CHONTALES	144 635	100.0		153 932	100.0		0.6	6 481.27	23.8
Juigalpa	45 807	31.7	1	51 838	33.7	1	1.2	726.75	71.3
Acoyapa	16 882	11.7	2	16 946	11.0	2	0.0	1 381.79	12.3
Santo Tomás	15 997	11.1	3	16 404	10.7	3	0.3	546.60	30.0
Villa Sandino	14 141	9.8	4	13 152	8.5	4	-0.7	676.51	19.4
Santo Domingo	12 543	8.7	5	12 182	7.9	5	-0.3	681.71	17.9
Comalapa	10 940	7.6	6	11 785	7.7	6	0.7	643.86	18.3
La Libertad	9 814	6.8	7	11 429	7.4	7	1.5	774.55	14.8
San Pedro de Lóvago	7 125	4.9	8	7 650	5.0	8	0.7	466.50	16.4
El Coral	6 402	4.4	9	7 039	4.6	9	0.9	306.00	23.0
San Francisco de Cuapa	4 984	3.4	10	5 507	3.6	10	1.0	277.00	19.9

Fuente: VIII Censo de Población y IV de Vivienda, 2005

1.8. Análisis de oferta

El propósito del análisis de la oferta es determinar y evaluar las cantidades disponibles y las condiciones para ofrecer el servicio de una finca agroturística al mercado. En Santo Tomás, los lugares que ofrecen servicios exclusivamente agroturísticos son escasos, si no inexistentes. Sin embargo, existe un lugar llamado Rancho los Mollejones en dicho municipio, que ofrece actividades relacionadas con el campo, como Canope, paseos en bote y kayak, y solo abre sus puertas durante el verano los fines de semana y durante toda la Semana Santa. El rancho oferta su servicio con una capacidad de 75 personas cada día del fin de semana y una capacidad de 700 personas en Semana Santa abriendo sus puertas únicamente 8 meses al año.

Para calcular la oferta anual para el año 2025, se toma la oferta diaria y se multiplica por 64 días al año que es la cantidad total de días en los que atiende el rancho y se le

suma la capacidad que tiene el Rancho en Semana Santa como se muestra en la siguiente fórmula:

$O_A =$ Oferta anual, $O_D =$ Oferta diaria

$$O_A = O_D * 64 \text{ días} + 700$$

$$O_A = 75 * 64 \text{ días} + 700 = 5,500 \text{ personas}$$

1.9. Determinación de la demanda potencial insatisfecha

Se conoce como demanda potencial insatisfecha a las personas que tarde o temprano viajaran y visitaran este lugar, pero por algunos factores no pueden hacerlo inmediatamente. Es importante conocer si las personas estarían dispuestas a visitar la finca agroturística y que factores toman en cuenta para realizar turismo.

Para calcular la demanda potencial insatisfecha se resta la oferta de la demanda.

$$DPI \text{ (Demanda Potencial Insatisfecha)} = \text{Demanda} - \text{Oferta}$$

Tabla 9. Demanda potencial insatisfecha para los años 2023 - 2028

Año	Demanda del servicio	Oferta	DPI
2023	14,290	5,500	8,790
2024	14,333	5,517	8,816
2025	14,376	5,533	8,843
2026	14,419	5,550	8,869
2027	14,462	5,566	8,896
2028	14,505	5,583	8,922

Fuente: Elaboración propia

La demanda potencial insatisfecha anual se estima de 8,790 personas, calculada a partir de la proyección de la demanda y el análisis de la oferta, utilizando la fórmula previamente mencionada.

1.10. Participación de mercado

La participación de mercado refleja la capacidad del proyecto para satisfacer la demanda potencial insatisfecha (DPI) en las diversas actividades y atracciones que ofrece la finca.

Para determinar la contribución que la finca aportará, se considerará principalmente la capacidad del restaurante para brindar un excelente servicio a los clientes. En este sentido, se ha planificado preparar el restaurante y otras áreas para su apertura en 2025, con una capacidad inicial para atender a 25 visitantes diarios de la población de Santo Tomás. Posteriormente, esta capacidad se incrementará de acuerdo con la tasa de crecimiento poblacional hasta el año 2029.

La participación de mercado se centra en el segmento de la población de Santo Tomás que ha expresado su disposición para visitar una finca agroturística tan pronto como se presente la oportunidad. La participación del proyecto se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 10. Participación de mercado para los años 2023 -2028

Año	DPI	La Chontaleña	% Participación
2023	8,790	7,200	81.91%
2024	8,816	7,350	83.37%
2025	8,843	7,500	84.81%
2026	8,869	7,650	86.25%
2027	8,896	7,900	88.80%
2028	8,922	8,050	90.22%

Fuente: Elaboración propia

Como se observa en la tabla 12 el proyecto iniciará abarcando un 81.91% de la demanda insatisfecha (DPI) que hay en el mercado. Para determinar la participación de mercado se consideró la capacidad en infraestructura que tendrá la finca de alojar a los huéspedes y atender las demandas en todas las áreas. Se estima atender a 25 personas en promedio al día para el primer año.

1.11. Análisis del precio

Debido a que la naturaleza del producto que se ofertará en la finca es una combinación híbrida y no es el valor de un producto solo, es decir es la suma de bien y servicio, lo más acertado es determinar el precio en comparación con la competencia, sin dejar de considerar lógicamente los costos, tomando en cuenta además que si se reduce el

valor con el de la competencia podría infravalorarse por parte de la demanda y si se aumenta con el de la competencia podría ser considerado como supervalorado.

El precio es la cantidad monetaria que los clientes están dispuestos a pagar por un servicio que ofrezca diferentes actividades agroturísticas. Considerando la naturaleza de este proyecto, se hacen ofertas de paquetes personalizados. Que a continuación se describen:

a) Paquetes personales

Tabla 11. Precio paquetes personales

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Hasta U\$60.00	166	70,0
De U\$61.00 a U\$100.00	63	26,7
De U\$101.00 a U\$150.00	8	3,3
De U\$151.00 a U\$200.00	0	0,0
Mayor a U\$200.00	0	0,0
Total	237	100,0

Fuente: Elaboración propia

Los resultados de la encuesta revelaron que, en cuanto a los paquetes personales, el 70% de los encuestados está dispuesto a pagar hasta un máximo de U\$60.00. Además, el 26,7% estaría dispuesto a pagar entre U\$61.00 y U\$100.00 por estos paquetes, mientras que solo el 3,3% estaría dispuesto a pagar entre U\$101.00 y U\$150.00. Por otro lado, los precios en el mercado oscilan según la siguiente tabla:

Tabla 12. Precios de mercado paquetes personales

Lugares Turísticos	Precio U\$
Punta Teonoste (Rivas)	U\$65.00
Barceló Montelimar (Managua)	U\$72.00

Fuente: Perfiles en Facebook

Para determinar el precio se tomará en cuenta lo siguiente:

- Precio de mercado.
- Precio de los resultados de la encuesta.

Calculando el promedio para la obtención del precio del proyecto de acuerdo a los datos anteriores se tiene:

$$\text{Precio} = \frac{\text{Precio encuesta} + \text{Precio mercado1} + \text{Precio mercado2}}{3}$$

Aplicando la formula anterior nos da como resultado que para los paquetes personales su precio en córdobas es de U\$65.00 dólares.

b) Paquetes grupales

Tabla 13. Precios paquetes grupales

Lugares turísticos	Precios U\$
Hotel Punta Teonoste (Rivas) 4 personas	U\$296.00
Barceló Montelimar (Managua) 4 personas	U\$288.00

Fuente: Elaboración propia

Con respecto a los paquetes grupales el 83,3% de los encuestados está dispuesto a pagar de U\$250.00 a U\$300.00 por los servicios y actividades agroturísticas, un 24% dijo estar dispuesto a pagar de U\$301.00 a U\$400.00 por paquetes grupales.

Tabla 14. Precios de mercados grupales.

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
De U\$250.00 a U\$300.00	197	83,3
De U\$301.00 a U\$400.00	24	10,0
De U\$401.00 a U\$500.00	8	3,3
Más de U\$501.00	8	3,3
Total	237	100.0

Fuente: Perfiles en Facebook

Para determinar el precio se tomará en cuenta lo siguiente:

- Precio de mercado.
- Precio de los resultados de la encuesta.

Calculando el promedio para la obtención del precio del proyecto de acuerdo a los datos anteriores se tiene:

$$Precio = \frac{Precio\ encuesta + Precio\ mercado1 + Precio\ mercado2}{3}$$

Usando esta fórmula se tiene que para los paquetes grupales de máximo 4 personas su valor en dólar es de U\$286.00 dólares.

Cabe señalar, que los precios propuestos están basados en los precios establecidos por el mercado y disponibilidad de pago de los clientes.

1.11.1. Proyección de precios

Para proyectar los precios actuales y futuros de los servicios agroturísticos en paquetes personales y grupales, se utilizó como referencia la tasa de inflación anual de Nicaragua, según los datos proporcionados por STATISTA (Portal estadístico internación).

Tabla 15. Tasa de inflación 2023-2028

Año	Inflación %
2023	8.53%
2024	5%
2025	4%
2026	4%
2027	4%
2028	4%

Fuente: Datos del STATISTA

Tabla 16. Proyección de precios para la finca

Paquetes	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Personales	U\$65	U\$68.25	U\$70.98	U\$73.81	U\$76.77	U\$79.84
Grupales	U\$286	U\$300.3	U\$312.31	U\$324.80	U\$337.79	U\$351.30

Fuente: Elaboración propia

1.12. Comercialización del producto

1.12.1. Canales de distribución

La comercialización de los servicios y actividades agroturísticas tendrá un solo canal de distribución y será mediante el canal cero (Finca-Cliente)

Imagen 2. Canal de distribución.



Elaboración: Fuente propia

Este canal de distribución es de manera directa entre la finca y el cliente, en cuyo caso el cliente debe visitar la finca y disfrutar de las actividades que le atraigan.

Al llegar a la finca se le brindará información acerca de las actividades que puede realizar, productos que puede obtener, horario y precio de los servicios y todo lo que el cliente necesite saber para adquirir esta experiencia.

1.12.2. Estrategia de publicidad.

La publicidad implica una serie de actividades necesarias que implementará la finca para hacer llegar un mensaje al mercado meta. Su objetivo principal es crear un impacto directo sobre el cliente para que haga uso de los servicios que se ofrece en la finca, con el objetivo atraer visitantes.

Una de las estrategias relevantes para la correcta comercialización de los servicios en la finca agroturística es la publicidad, la cual se realizará de la siguiente manera:

1. Se diseñará el concepto del servicio mediante un nombre y el logotipo mediante el cual la finca podrá ser identificada.

Nombre: **“La Chontaleña”**

Se seleccionó como nombre de la finca “La Chontaleña” por el gran auge que representa la actividad ganadera en el departamento de Chontales aparte de su ubicación geográfica.

Logo:

Imagen 3. Logotipo de la Finca



Fuente: Ing. Nelton Rocha Solano Teléfono: +505 8445 9500

El logo representa que el cliente gozara de una experiencia relacionada con la finca y el ganado, cada detalle hace alusión a las actividades relacionadas con la misma como la soga y el rotulo con el nombre hecho de madera, haciendo referencia a la principal actividad económica de Chontales.

2. Se establecerá un perfil en las redes sociales de Facebook, Instagram y WhatsApp, donde los usuarios podrán encontrar información relevante sobre la ubicación, servicios y horarios ofrecidos por la finca. Esto les proporcionará acceso directo para comunicarse con la finca, lo que facilitará la cotización de precios y la toma de decisiones sobre los servicios que deseen.

3. Se colocará un anuncio publicitario con tres menciones diarias en la emisora llamada “Mega hit” en 97.7 FM que tiene una cobertura de alcance local ubicada en el municipio de Santo Tomas. Esto se hará por 3 meses seguido a partir de a la inauguración y posteriormente 4 veces al año con una duración de un mes en cada ciclo.
4. Se contratará un espacio en un canal con cobertura Regional “Canal 20” ubicado en la ciudad de Juigalpa, Chontales para poner anuncios comerciales con tres menciones diarias en el segmento de noticias durante los primeros 3 meses seguido de la inauguración, posteriormente se colocará mínimo cuatro veces al año con duración de un mes en cada ciclo. Además, se realizará un reportaje junto con una entrevista previo al día de la inauguración para darla a conocer a la población y hacer la invitación a la apertura de la finca.
5. También se hará publicidad mediante mantas en lugares estratégicos en el municipio de Santo Tomas, Chontales.

1.12.3. Estrategia de Promoción

Cabe mencionar que este proyecto no se basa en mercado de pruebas, si no que se basa en referencia a otros locales y a la demanda encontrada.

Para el momento de apertura de la finca se otorgará a los primeros 50 visitantes souvenirs con el logotipo de la finca, tales como:

1. Gorras
2. Camisetas

Imagen 4. Camisetas y gorras personalizadas



Fuente: Elaboración propia

Cada año para el aniversario de la finca se realizará una feria con duración de dos días, en donde se llevarán a cabo las siguientes actividades:

1. Concursos de la vaca lechera
2. Exhibición de ganado
3. Venta de productos lácteos y artesanales
4. Concurso del toro mecánico
5. Concurso de floreo
6. Lazo y derribo de ternero
7. Bailes, conjuntos musicales, fiestas

Se entregarán premios a los ganadores de las distintas competencias tales como (trofeos, certificados, concentrados, productos veterinarios y souvenirs con el logotipo de la finca). Esto va ser patrocinado por casas comerciales de productos agrícolas y veterinarios con la razón ESCASAN y CISA-AGRO.

1.12.4. Presupuesto anual para promoción y publicidad de “La Chontaleña”

Tabla 17. Presupuesto de Publicidad y promoción.

No.	Descripción	Cant.	Unidad de medida	Costo Unitario U\$	Costo Total U\$
1	Logo	1	Unidad	U\$30.14	U\$30.14
2	Anuncios comerciales en radio	2	Meses	U\$164.38	U\$328.76
3	Anuncios comerciales en televisión. Reportaje y entrevista.	4	Meses	U\$54.80	U\$219.20
4	Mantas	3	Unidad	U\$43.84	U\$131.52
5	Gorras	35	Unidad	U\$5.48	U\$191.80
6	Camisetas	35	Unidad	U\$5.48	U\$191.80
Total					U\$1,093.22

Fuente: Elaboración propia

Cabe recalcar que, durante la etapa de introducción de los servicios en el mercado los precios se mantienen y no varían en la introducción dado que, según la cultura Chontaleña los clientes no se dejan convencer por los precios y rebajas sino por la calidad de los servicios además que, “La Chontaleña” se distinguirá por la atracción meramente orientada al campo y la ganadería.



CAPÍTULO II

Estudio Técnico

En el estudio técnico se analizan elementos que tienen que ver con la ingeniería básica del producto y/o proceso que se desea implementar, haciendo una descripción detallada del mismo con la finalidad de mostrar todos los requerimientos para hacerlo funcional.

II. ESTUDIO TÉCNICO

2.1. Tamaño óptimo del proyecto

Para determinar el tamaño óptimo del proyecto, se evaluó la extensión de la finca y su infraestructura. La finca cuenta con un terreno de 50 manzanas esto es 560m de frente y 625m de largo equivalentes a 350,000 m² totales, que se utilizará para distribuir las diferentes áreas de la división operativa del proyecto. En el diseño arquitectónico, se han identificado un total de 11 áreas, las cuales se detallan a continuación:

Tabla 18. Distribución de áreas por m²

Área	Nombre	Medida (m ²)
Área 1	Parqueo, Restaurante y Recepción	563 m ²
Área 2	Área de ferias	3,818 m ²
Área 3	Casa hacienda	2,873.27 m ²
Área 4	Cabañas	5,365.82 m ²
Área 5	Área de fogata	5,263.55 m ²
Área 6	Huerto	7,395.23 m ²
Área 7	Gallinero y Corral de cabras	5,117 m ²
Área 8	Porqueriza	4,320 m ²
Área 9	Corrales	33,880.38 m ²
Área 10	Caballeriza	5,300 m ²
Área 11	Campo verde	276,103.75 m ²
	Área total	350,000 m²

Fuente: Elaboración propia

2.1.1. Capacidad Instalada

De acuerdo al año base 2025 tomando en cuenta el personal y la atención, se instalará el servicio y tendrá la capacidad para atender a 25 clientes que estén haciendo uso de las áreas y actividades al mismo tiempo.

2.1.2. Demanda del servicio

Se iniciarán operaciones a partir del año 2025 para cubrir el 83.78% de la demanda potencial insatisfecha del servicio, lo que implicará un incremento del 0.3% en el espacio disponible. (Ver tabla 6)

2.2. Localización óptima del proyecto

La localización óptima de la finca es uno de los aspectos de mayor relevancia para este proyecto de inversión. De ella depende no solo el grado de accesibilidad de los clientes, sino también la afluencia de clientes en las instalaciones y el nivel de ingreso de los consumidores frecuentes, entre otros factores de interés. Además, la ubicación adecuada puede influir en la eficiencia operativa y en la percepción del valor por parte de los clientes. Por lo tanto, se llevó a cabo un análisis detallado de diferentes ubicaciones potenciales teniendo en cuenta estos aspectos clave antes de tomar una decisión final.

2.2.1. Método de puntos

Tabla 19. Factores del método de puntos

No.	Factor	Peso
1	Accesibilidad	0.20
2	Servicios básicos	0.25
3	Proximidad con los proveedores	0.15
4	Disponibilidad de recursos naturales	0.30
5	Afluencia vehicular	0.10

Fuente: Elaboración propia

Para esto se tomó en cuenta tres lugares:

- Comarca Santa Julia ubicada a 8 km de la ciudad de Santo Tomas.
- Finca La quinta ubicada a 4 km de la ciudad de Santo Tomás.
- Comarca Mayabik a una distancia de 7km de la ciudad de Santo Tomás.

Tabla 20. calificación de método de puntos

Factor	Peso	Calificación			Calificación ponderada		
		Com. Santa Julia	La quinta	Com. Mayabik	Com. Santa Julia	La quinta	Com. Mayabik
1	0.20	3	4	4	0.6	0.8	0.8
2	0.25	3.5	4.5	4.5	0.87	1.12	1.12
3	0.15	3.5	4	4	0.52	0.6	0.6
4	0.30	3	3.5	4	0.9	1.05	1.2
5	0.10	4	3.5	4.5	0.4	0.35	0.45
Total	1.00				3.29	3.92	4.17

Fuente: Elaboración propia

Con este método se llega a la conclusión de que el lugar más adecuado para la finca agroturística es el que está ubicado a 7 km de la ciudad de Santo Tomás, en el kilómetro 179 de la carretera Managua - El Rama. El terreno pertenece a uno de los socios y es favorable para la construcción de las nuevas instalaciones. Dicho lugar está ubicado cerca de la comunidad Mayabik donde cuenta con gran afluencia vehicular y está cercano a la ciudad de Santo Tomas donde existe gran concentración de actividades comerciales. Este sector cuenta con todos los servicios básicos.

2.2.2. Método Brown Gibson

Como se resalta en el método anterior, en el estudio se han identificado 3 localizaciones tentativas, en todas ellas los costos de infraestructura son diferentes. Además, se han identificado como factores críticos para la continuidad de los procesos la disponibilidad de servicios básicos, proximidad con los proveedores, accesibilidad y afluencia vehicular. El siguiente cuadro representa la calificación de los factores críticos según un estudio previo.

Tabla 21. Calificación de factores críticos

Comunidad	Factores Críticos			Factor Objetivo (miles)
	Servicios básicos	Proveedores	Accesibilidad	Infraestructura
Santa Julia (A)	1	0	0	U\$240,300
La Quinta (B)	1	0	1	U\$300,124
Mayabik (C)	1	1	1	U\$272,732

Fuente: Elaboración propia

A continuación, se calcula el valor relativo a cada factor objetivo mediante la siguiente formulación:

$$FO_i = \frac{\frac{1}{Ct_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{Ct_i}}$$

$$FO_A = \frac{1}{Ct_A \left(\frac{1}{Ct_A} + \frac{1}{Ct_B} + \frac{1}{Ct_C} \right)}$$

$$F0_A = \frac{1}{240,300 \left(\frac{1}{240,300} + \frac{1}{300,124} + \frac{1}{272,732} \right)} = 0.3728$$

$$F0_B = \frac{1}{300,124 \left(\frac{1}{240,300} + \frac{1}{300,124} + \frac{1}{272,732} \right)} = 0.2985$$

$$F0_C = \frac{1}{272,732 \left(\frac{1}{240,300} + \frac{1}{300,124} + \frac{1}{272,732} \right)} = 0.3285$$

A continuación, se muestra los factores objetivos de las 3 comunidades:

Tabla 22. Factor objetivo de las 3 comunidades

Comunidad	Factores Objetivo (miles)	Factor objetivo
	Infraestructura	
A	U\$240,300	0.3728
B	U\$300,124	0.2985
C	U\$272,732	0.3285

Fuente: Elaboración propia

El siguiente paso corresponde a la determinación de los Factores subjetivos que a continuación se muestra en el siguiente cuadro:

Tabla 23. Determinación de factores subjetivos

Factor subjetivo	Ponderación	Deficiente	Bueno	Excelente
Afluencia vehicular	55%	0%	28%	55%
Recursos naturales	45%	0%	23%	45%
Total	100%			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 24. Ponderación asignada

Factor subjetivo	Ponderación	Comunidad A	Comunidad B	Comunidad C
Afluencia vehicular	55%	0%	28%	28%
Recursos naturales	45%	45%	23%	45%
Total	100%	45%	51%	73%

Fuente: Elaboración propia

El siguiente paso corresponde a la combinación de los factores críticos, objetivos y subjetivos mediante la fórmula del algoritmo Brown Gibson:

$$IL_i = FC_i\{(F0_i * a) + [(1 - a)(FS_i)]\}$$

Donde alfa equivale al nivel de confiabilidad, en este proyecto será del 80%, es decir que alfa equivale a 0.8.

El índice de localización para las comunidades A, B y C se calculará entonces así:

$$IL_A = 1\{(0.3728 * 0.8) + [(1 - 0.8)(0.45)]\} = 0.3882$$

$$IL_B = 1\{(0.2985 * 0.8) + [(1 - 0.8)(0.51)]\} = 0.3408$$

$$IL_C = 1\{(0.3285 * 0.8) + [(1 - 0.8)(0.73)]\} = 0.4088$$

La siguiente tabla muestra los índices de localización de todas las comunidades, podemos observar que la comunidad A tiene un índice de localización equivalente a 0,3882, mientras la ciudad que tiene el mayor índice de localización y sería la mejor opción sería la ciudad C.

Tabla 25. Índices de localización para las tres comunidades

Comunidad	Indicador de localización
A	0.3882
B	0.3408
C	0.4088

Fuente: Elaboración propia

2.2.3. Macro localización

En este estudio, es importante considerar diversas opciones para la macrolocalización. Sin embargo, dado que el proyecto está dirigido a la población de Santo Tomás en el departamento de Chontales, se focaliza en el municipio ubicado a 179 km de la capital, Managua. Este municipio alberga el mercado meta del proyecto, por lo que se convierte en una ubicación estratégica a tener en cuenta.

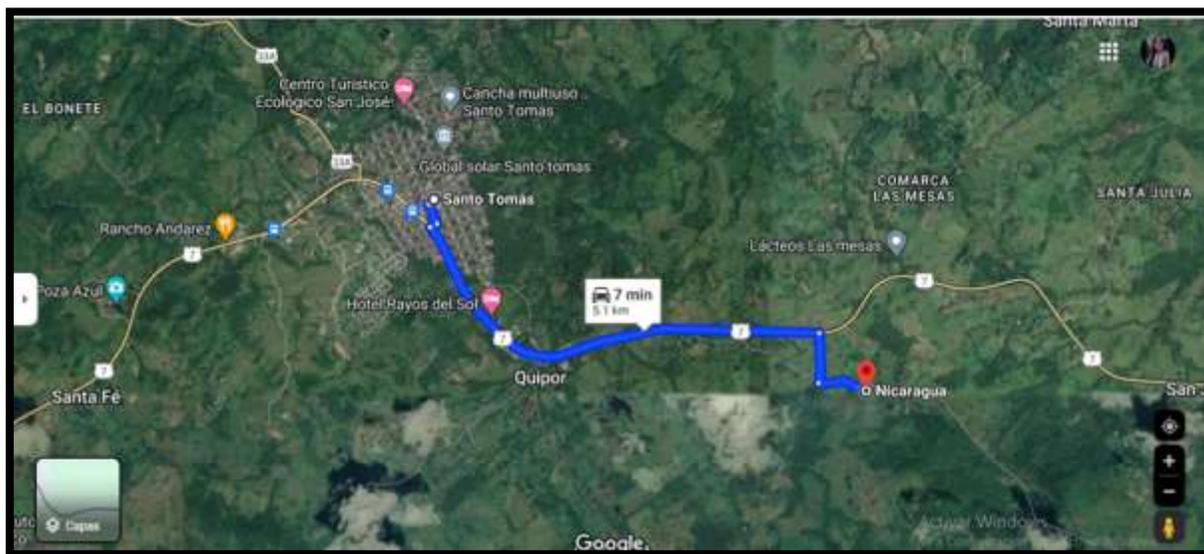
Tabla 26. Datos Generales de Santo Tomás

Datos generales del municipio de Santo Tomas	
Superficie	546,6 km ²
Clima	Cálido pero agradable y ventoso
Barrios	11
Comarcas	13 rurales
Centro de estudio Superior	Universidad Martin Lutero
Principales Actividades económicas	Las actividades económicas principales de la población son la ganadería, la agricultura y el comercio. Sus tierras altas son aptas para el cultivo de granos básicos, musáceas y raíces y tubérculos.
Límites Geográficos	Al norte con los municipios de San Pedro de Lóvago y Santo Domingo, al sur con los municipios de El Rama, Acoyapa y Villa Sandino al este con los municipios de Muelle de los Bueyes y Villa Sandino y al oeste con el municipio de San Pedro de Lóvago.

Fuente: Mapa Nacional de Turismo

2.2.4. Microlocalización

Imagen 5. Microlocalización de la finca



Fuente: Google Maps

En la imagen anterior, el punto rojo indica la ubicación de la finca La Chontaleña. La ruta para acceder a la finca desde Santo Tomás está claramente señalada. El terreno abarca una extensión total de 50 manzanas de las cuales, 15 manzanas se destinan a la construcción distribuyendo en ellas las diferentes áreas, mientras que las restantes 35 manzanas se destinan a áreas verdes. La finca se encuentra a tan solo 7 km de la ciudad de Santo Tomás, en el kilómetro 179 de la carretera Managua - El Rama.

Es de fácil acceso al público y tiene todas las condiciones requeridas para ubicar las áreas y servicios en este lugar.

2.3. Ingeniería del proyecto

2.3.1. Descripción del servicio

Finca la Chontaleña ofrecerá una atención personalizada encaminada a brindar una experiencia satisfactoria para los que realizan turismo.

El proceso del servicio inicia cuando el cliente llega a la recepción de la finca para realizar el pago del servicio deseado. Será atendido por el recepcionista, quien le proporcionará información sobre el precio del servicio, los horarios de acceso, las áreas disponibles y responderá cualquier pregunta que pueda tener el cliente.

Una vez que el cliente haya seleccionado el paquete deseado, se le solicitará el pago correspondiente. Una vez realizado el pago, se le entregará un comprobante y se le guiará hacia el área desde la cual desea comenzar su experiencia en dentro del local.

El cliente tendrá opción de elegir el paquete preferido que ofrece la finca con las siguientes ofertas:

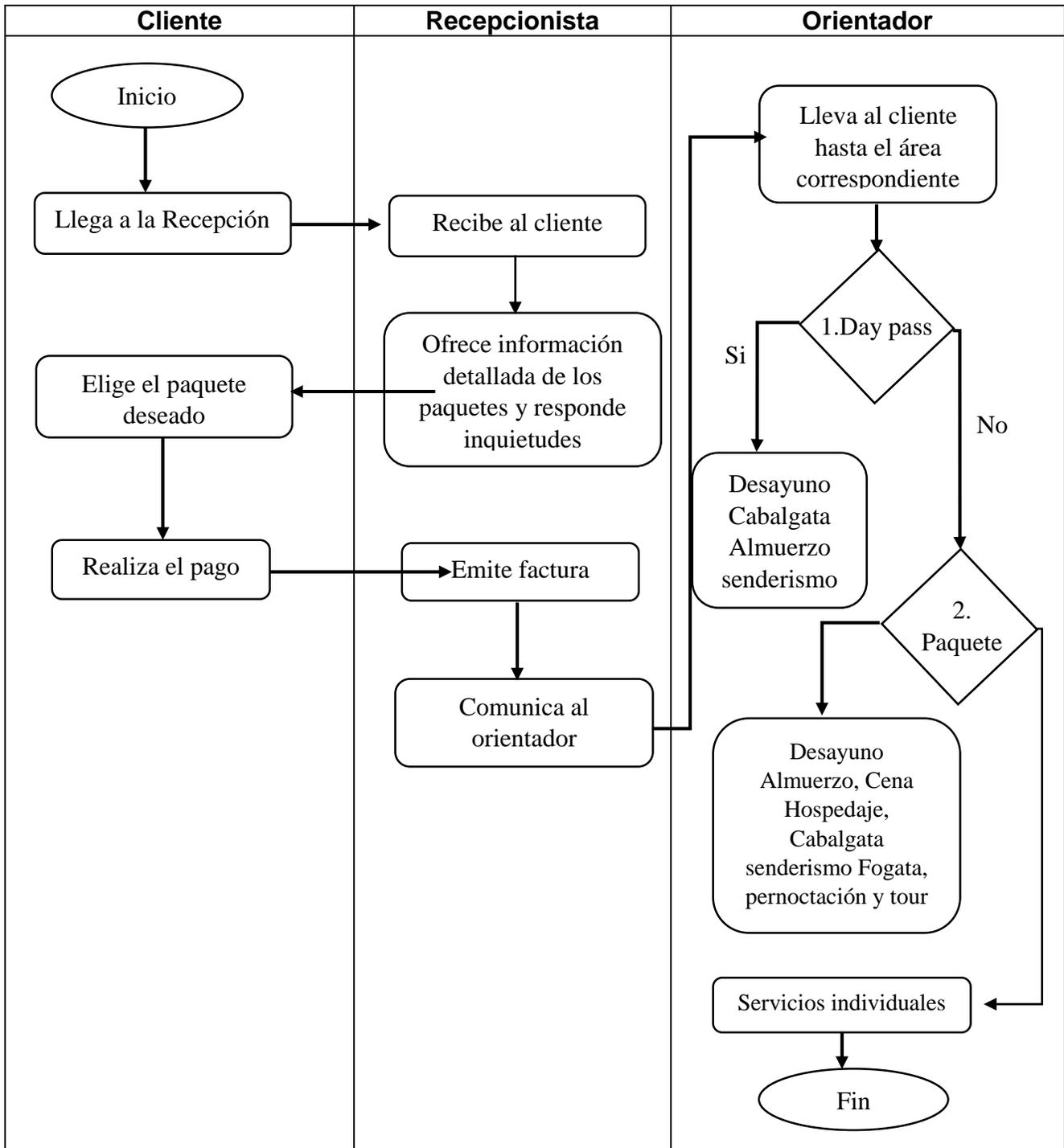
1. **Day pass** (buen día) en la finca que incluirá desayuno, senderismo, almuerzo y cabalgata.
2. **Paquete completo de 24 horas** que incluye desayuno, almuerzo y cena del día de llegada y desayuno del siguiente día, hospedaje, cabalgata, senderismo, fogata, pernoctación si desea, tour por los corrales y huertas.
3. **Servicios individuales de senderismo**, Restaurante, Cabalgata, Área de fogata y pernoctación y tour.

En cada área habrá un encargado de recibir al cliente, brindar información y herramientas, si es necesario, para el desarrollo de las actividades.

2.3.2. Diagrama de flujo del servicio

El propósito del diagrama de flujo es representar los procesos establecidos para finca La Chontaleña en las actividades a realizar desde la llegada del usuario a la finca, hasta llegar a la instalación del servicio y su satisfacción.

Grafica 4. Diagrama del servicio en finca La Chontaleña



Fuente: Elaboración propia

2.3.3. Inversión en Infraestructura

Tabla 27. Presupuesto de construcción e infraestructura de la finca agroturística

Área de parqueo			
Cantidad	Infraestructura	Precio unit./M ²	Total
1	Construcción de parqueo	U\$2,100.00	U\$2,100.00
1	Señalización de plazas de parqueo y señalética	U\$82.20	U\$82.20
Sub total			U\$2,182.20
Área de Restaurante			
Cantidad	Infraestructura	Precio unit./M ²	Total
1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Construcción de cocina ▪ Instalación de bodega de aseo ▪ Construcción de salón de mesas. 	U\$38,370.00	U\$38,370.00
1	Instalación de extractor de olor	U\$121.37	U\$121.37
1	Instalación de mesón de acero inoxidable	U\$202,74	U\$202,74
Sub total			U\$38,694.10
Área Recepción			
Cantidad	Infraestructura	Precio unit./M ²	Total
1	Construcción de recepción con pasillo de espera	U\$38,343.64	U\$38,343.64
Sub total			U\$38,343.64
Área de Hospedaje			
Cantidad	Infraestructura	Precio unit./M ²	Total
16	Construcción de Cabañas	U\$12,000.00	U\$192,000.00
Sub total			U\$192,000.00
Área de fogata			
Cantidad	Infraestructura	Precio unit./M ²	Total
1	Adecuación del terreno	U\$191.78	U\$191.78
2	Instalación de baños públicos	U\$660.00	U\$1,320.00
Sub total			U\$1,511.78
Total infraestructura			U\$272,731.80

Fuente: Elaboración propia

En el cuadro anterior (tabla 16) se refleja el costo de la construcción para la infraestructura de La Chontaleña tomando en cuenta el valor del metro² de construcción siendo este de U\$150.00 según la asesoría del Ingeniero Civil Eddy Villegas, celular N° 8909 8519. Y se multiplicó por la cantidad de metros² que abarca cada área. La infraestructura en el área de restaurante abarca 255.8m², el área de recepción a su vez abarca 255.62m², además cada cabaña comprende 80m² y cada baño tiene un área de 4.4m² de construcción.

2.3.4. Muebles y Enseres

Tabla 28. Presupuesto de muebles y enseres

Área de restaurante				
Cantidad	Equipo	Udad/Medida	Precio unitario	Total
6	Juego de mesa con 4 sillas de madera	Unidades	U\$293.15	U\$1,758.90
2	Mesones con dos bancas para 8 personas	Unidades	U\$325.48	U\$650.96
15	Vajillas de cerámica	Unidades	U\$37.78	U\$566.70
15	Juego de cubiertos	Unidades	U\$17.12	U\$256.80
45	Vasos transparentes para bebidas	Unidades	U\$1.92	U\$86.40
10	Saleros	Unidades	U\$0.82	U\$8.20
10	Servilleteros de madera	Unidades	U\$2.88	U\$28.80
10	Palilleros	Unidades	U\$0.82	U\$8.20
5	Bandejas	Unidades	U\$7.12	U\$35.60
1	Horno	Unidades	U\$112.33	U\$112.33
2	Planchas eléctricas comerciales para carne	Unidades	U\$98.63	U\$196.26
1	Estufa	Unidades	U\$172.33	U\$172.33
1	Parrilla	Unidades	U\$22.47	U\$22.47
1	Freidora	Unidades	U\$71.23	U\$71.23
1	Nevera	Unidades	U\$1,255.62	U\$1,255.62
1	Congelador	Unidades	U\$410.96	U\$410.96
1	Licuada	Unidades	U\$50.68	U\$50.68
1	Cafetera	Unidades	U\$32.60	U\$32.60
5	Cuchillos	Unidades	U\$3.29	U\$16.45
3	Sierras	Unidades	U\$30.12	U\$90.36
2	Pela papas	Unidades	U\$1.34	U\$2.68
1	Descamador	Unidades	U\$3.01	U\$3.01

1	Prensa para ajos	Unidades	U\$3.01	U\$3.01
5	Tablas de madera	Unidades	U\$5.48	U\$27.40
10	Recipientes de almacenaje	Unidades	U\$2.88	U\$28.80
3	Coladores	Unidades	U\$2.05	U\$6.15
1	Balanza	Unidades	U\$11.64	U\$11.64
1	Tasa Medidora	Unidades	U\$2.05	U\$2.05
1	Tostonera	Unidades	U\$3.84	U\$3.84
1	Mazo de cocina	Unidades	U\$2.71	U\$2.71
5	Espátula	Unidades	U\$1.51	U\$7.55
5	Cucharones	Unidades	U\$2.19	U\$10.95
2	Ralladores	Unidades	U\$3.70	U\$7.40
1	Exprimidor de naranja	Unidades	U\$6.85	U\$6.85
10	Delantales	Unidades	U\$9.32	U\$93.20
3	Guantes de cocina	Unidades	U\$3.97	U\$11.91
1	Batidor	Unidades	U\$0.68	U\$0.68
1	Rodillo	Unidades	U\$7.94	U\$7.94
2	Set de baterías de cocina	Unidades	U\$27.40	U\$54.80
2	Juegos de sartenes	Unidades	U\$24.66	U\$49.32
3	Set de cacerolas	Unidades	U\$27.37	U\$82.11
1	Olla a presión	Unidades	U\$46.58	U\$46.58
5	Ollas de 5.4 L	Unidades	U\$32.88	U\$164.40
1	Estantería de acero	Unidades	U\$131.51	U\$131.51
1	Platero metálico	Unidades	U\$9.32	U\$9.32
2	Extintores	Unidades	U\$45.75	U\$91.50
1	Cilindro de gas propano	Unidades	U\$282.20	U\$282.20
Sub Total				U\$7,991.18
Área recepción				
Cantidad	Equipo	Udad/Medida	P. Unitario	Total
1	Silla ergonómica	Unidad	U\$65.75	U\$65.75
1	Banca de espera	Unidad	U\$263.02	U\$263.02
1	Archivador	Unidad	U\$281,37	U\$281,37
1	Extintor	Unidad	U\$45.75	U\$45.75
1	Escritorio	Unidad	U\$172.60	U\$172.60
Su total				U\$828.49
Hospedaje				
Cantidad	Equipo	Udad/Medida	P. Unitario	Total
10	Camas matrimonial	Unidades	U\$300.82	U\$3,008.20
6	Camas unipersonal	Unidades	U\$212.05	U\$1,272.30
20	Juego de sábanas blancas matrimoniales	Unidades	U\$15.75	U\$315.00

12	Juego de sábanas blancas unipersonales	Unidades	U\$11.64	U\$139.68
52	Almohadas tamaño estándar	Unidades	U\$12.60	U\$655.20
16	Mesas de noche de madrea	Unidades	U\$191.78	U\$3,068.48
32	Sillas de madera	Unidades	U\$49.32	U\$1,578.24
16	Mesas pequeñas de madera	Unidades	U\$115.06	U\$1,840.96
16	Espejos de pared tamaño real	Unidades	U\$10.82	U\$173.12
16	Aparador tamaño medio	Unidades	U\$328.77	U\$5,260.32
16	Papeleras	Unidades	U\$16.44	U\$263.04
16	Cortinas para ventanas	Unidades	U\$19.97	U\$319.52
32	Toallas de baño	Unidades	U\$12.60	U\$403.20
16	Ventiladores	Unidades	U\$46.30	U\$740.80
1	Lavadora	Unidades	U\$438.36	U\$438.36
16	Lámparas de mesa	Unidades	U\$32.88	U\$526.08
16	Espejos para baños	Unidades	U\$17.81	U\$284.96
16	Dispensador de papel higiénico	Unidades	U\$4.79	U\$76.64
16	Envase dispensador de jabón líquido	Unidades	U\$3.42	U\$54.72
16	Dispensador de papel toalla	Unidades	U\$12.60	U\$201.60
Sub total				U\$18,895.34
Área de fogata				
Cantidad	Equipo	Udad/Medida	P. Unitario	Total
1	Extintor	Unidades	U\$45.75	U\$45.75
1	Pinza para fogata	Unidades	U\$57.54	U\$57.54
1	Pala para fogata	Unidades	U\$14.55	U\$14.55
1	Carretilla	Unidades	U\$84.38	U\$84.38
2	Espejos para baños	Unidades	U\$17.80	U\$35.60
5	Bancas con mesa	Unidades	U\$273.97	U\$1,369.85
Sub total				U\$1,607.67
Total muebles y enseres				U\$29,322.68

Fuente: Elaboración propia

2.3.5. Herramientas y Equipos de oficina

Tabla 29. Presupuesto de herramientas y equipos de oficina

Cantidad	Udad/ Medida	Equipo	Características	P. Unitario	P. Total
2	Unidades	Computador Portátil	Procesador Core(i5) de 3.2 GHz. Disco de estado Sólido de 1 TB Memoria RAM de 8Gb 1 teclado multimedia en español USB 1 Mouse óptico de 5 botones USB Sistema Operativo Windows 11 Professional 1 unidad de DVD 1 Card Reader	U\$636.04	U\$1,272.08
1	Unidades	Impresora	Impresora multifuncional EPSON L1250	U\$189.84	U\$189.84
1	Unidades	Archivador	Archivador metálico con llave, 4 bandejas.	U\$281.37	U\$281.37
1	Unidades	Mesa	Mesa de madera con 3 gavetas	U\$383.56	U\$383.56
2	Unidades	Silla	Silla ergonómica color negra	U\$65.75	U\$131.50
2	Unidades	Sillas de plástico	Sillas plegable YIXIAN blancas	U\$21.53	U\$43.06
1	Unidades	Engrapadora	BOSTITCH	U\$7.95	U\$7.95
1	Unidades	Sacagrapas	Superior	U\$0.53	U\$0.53
1	Unidades	Perforadora	Superior	U\$4.35	U\$4.35
Total herramientas y equipos de oficina					U\$2,314.24

Fuente: Elaboración propia

2.3.6. Papelería y Útiles de oficina

Tabla 30. Presupuesto de papelería y útiles de oficina

Artículo	Cant.	Udad/Medida	Costo Unitario	Costo Total
Papel bond t/c	1	Resma	U\$4.67	U\$4.67
Grapas estándar	1	Caja	U\$1.10	U\$1.10
Folders T/C	2	Caja	U\$3.84	U\$7.68
Lapiceros PAPER MATE	2	Caja	U\$1.38	U\$2.76
Tóner de impresora	4	Unidades	U\$14.25	U\$57.00
Resaltadores	6	Unidades	U\$0.31	U\$1.86
Clips	1	Unidad	U\$0.74	U\$0.74
TOTAL				U\$75.81

Fuente: Elaboración propia

2.3.7. Presupuesto de insumos

Tabla 31. Presupuesto de Insumos

Descripción	Cantidad	Udad/Medida	Costo Unitario	Costo Total
Carne de res	240	Libras	U\$3.20	U\$768.60
Carne de pollo	480	Libras	U\$1.36	U\$652.80
Pescado	240	Libras	U\$1.64	U\$393.60
Arroz	3	QQ	U\$60.27	U\$180.81
Frijoles	2	QQ	U\$93.15	U\$186.30
Queso	240	Libras	U\$1.64	U\$393.60
Huevo	96	Docenas	U\$1.92	U\$184.32
Crema	120	Libras	U\$1.37	U\$164.40
Tortillas	960	Unidades	U\$0.08	U\$76.80
Aguacate	240	Unidades	U\$1.64	U\$393.60
Plátanos maduros	240	Unidades	U\$0.33	U\$79.20
Plátanos verdes	480	Unidades	U\$0.33	U\$158.40
Tomate	240	Libras	U\$0.41	U\$98.40
Cebolla	120	Libras	U\$0.82	U\$98.40
Chiltoma	48	Docenas	U\$3.29	U\$157.92
Apio	72	Moños	U\$1.97	U\$141.84

Lechuga	6	Docenas	U\$11.50	U\$69.00
Zanahoria	24	Libras	U\$0.82	U\$19.68
Remolacha	15	Libras	U\$0.82	U\$12.30
Chayote	12	Unidades	U\$0.55	U\$6.60
Achiote	2	Libras	U\$0.96	U\$1.92
Limonos	96	Docenas	U\$1.10	U\$105.60
Naranjas agrias	48	Docenas	U\$1.97	U\$94.56
Naranjas dulces	120	Docenas	U\$0.82	U\$98.40
Papayas	48	Unidades	U\$1.37	U\$65.76
Melón	48	Unidades	U\$1.37	U\$65.76
Piña	48	Unidades	U\$1.10	U\$52.80
Banano	48	Docenas	U\$0.82	U\$39.36
Hierva buena	72	Moños	U\$0.26	U\$18.72
Jengibre	12	Libras	U\$0.77	U\$9.24
Café	72	Bolsas	U\$3.89	U\$280.00
Chocolate negro	12	Barras	U\$6.71	U\$80.52
Cacao en polvo (100g)	12	Bolsas	U\$2.20	U\$26.40
Esencia de vainilla	12	Botellas	U\$0.41	U\$4.92
Leche	240	Litros	U\$1.20	U\$288.00
Margarina	24	Cajas	U\$1.37	U\$32.88
Pimienta molida	12	Vasos	U\$2.27	U\$27.24
Aderezo balsámico	2	Botellas	U\$7.15	U\$14.30
Jugos (paq.6)	96	Cajas	U\$2.90	U\$278.40
Gaseosas(paq.12)	56	Cajillas	U\$4.79	U\$268.24
Agua purificada (paq.24)	2	Cajas	U\$13.85	U\$27.70
Pan tostado(paq.24)	48	Bolsas	U\$1.90	U\$91.20
Azúcar	2.5	QQ	U\$41.09	U\$102.72
Pastel tres leches	24	Unidades	U\$15.06	U\$361.44
Pastel de chocolate	24	Unidades	U\$13.15	U\$315.60
Yuca	240	Libras	U\$0.27	U\$64.80

Ayote	48	Unidades	U\$1.23	U\$59.04
Quequisque	240	Libras	U\$0.82	U\$196.80
Cloro	8	Galones	U\$4.14	U\$33.12
Desinfectante cítrico para piso	8	Galones	U\$4.68	U\$37.44
Bolsas para basura grandes (paq.25)	10	Paquetes	U\$3.34	U\$33.40
Papel higiénico sencillo (paq.24)	18	Bolsas	U\$10.65	U\$191.70
Jabón de lavar traste	4	Tasas	U\$3.45	U\$13.80
Papel toalla (paq.8)	27	Bolsas	U\$8.22	U\$221.94
Jabón líquido para manos	3	galones	U\$6.16	U\$18.48
Detergente en polvo (4.5k)	4	Bolsas	U\$8.30	U\$33.20
Total materia prima e insumos				U\$7,692.19

Fuente: Elaboración propia

2.3.8. Equipo de higiene limpieza y aseo

Tabla 32. Presupuesto de equipo de higiene limpieza y aseo

Descripción	Cantidad	Unidad de medida	Costo Unitario	Costo Total
Camisetas personalizadas	19	Unidades	U\$5.20	U\$98.80
Palas de plástico	6	Unidades	U\$1.90	U\$11.44
Escobas de cerdas	6	Unidades	U\$2.70	U\$16.20
Fregaderos	3	Unidades	U\$42.50	U\$127.50
Cepillos de mano	3	Unidades	U\$1.65	U\$4.95
Depósitos de basuras	4	Unidades	U\$24.65	U\$98.06
Mechas de lampazo	6	Unidades	U\$2.10	U\$12.60
Palos de lampazo	4	Unidades	U\$4.35	U\$17.32
Red para cabello (paq.24)	1	Paquete	U\$39.70	U\$39.70
Dispensador de papel higiénico	2	Unidades	U\$4.80	U\$9.60
Envase Jabón líquido	2	Unidades	U\$3.50	U\$7.00

Dispensador de papel toalla	2	Unidades	U\$12.60	U\$25.20
Total higiene limpieza y aseo				\$468.35

Fuente: Elaboración propia

2.3.9. Equipo de seguridad y emergencia

Tabla 33. Presupuesto de equipo de seguridad y emergencia

Descripción	Cantidad	Unidad de medida	Costo Unitario	Costo Total
Rotulo PVC – Extintor	2	Unidades	U\$4.11	U\$8.22
Rotulo PVC - Instrucción en caso de sismo o incendio	3	Unidades	U\$5.47	U\$16.41
Rotulo PVC - Solo personal autorizado	2	Unidades	U\$4.94	U\$9.88
Rotulo antiadherente – Baños para caballeros/Damas	4	Unidades	U\$4.11	U\$16.44
Botiquín y kit de primeros auxilios	2	Unidades	U\$57.54	U\$115.08
Rotulo PVC - salida y ruta de emergencia	10	Unidades	U\$4.93	U\$49.30
Total equipo de seguridad y contingencia				U\$215.34

Fuente: Elaboración propia

2.3.10. Terreno y obra civil

La finca está ubicada en el municipio de Santo Tomas a tan solo 7 km de la ciudad de Santo Tomas, esta comprende 560 metros de frente y 625 de largo equivalentes a 350,000 m² cuadrados.

Cabe señalar, que el terreno es propiedad de uno de los socios de este proyecto, el Señor Haynner Sequeira Hurtado (Celular No. 8283 9063), que lo está integrando como parte del aporte al momento de constituir el negocio. Por lo que siendo uno de los recursos más sobresalientes, repercute en una gran ventaja para el negocio, ya que no se aborda como un costo adicional al proyecto.

De los 350,000 m² designados para la finca ecoturística, se ha reservado un terreno de 73,896.25 m² para albergar diversas áreas de servicio. Este espacio se destinará a la construcción de instalaciones que incluirán un estacionamiento para los clientes, un área de recepción, un restaurante, cabañas, un área de fogata, servicios sanitarios,

una zona de limpieza y lavandería, así como áreas libres para eventos como ferias y camping.

El presupuesto estimado de construcción asciende a los U\$272,731.80 dólares estadounidenses, presupuesto total a través de la asesoría del ingeniero civil Eddy Villegas. Celular No. 8909 8519.

2.3.11. Determinación de los costos de operación del proyecto

Los costos de operación son gastos que se incurren durante el funcionamiento del proyecto, estos están conformados por:

- Costos del servicio
- Gastos Administrativos
- Gastos de ventas

El capital de trabajo es el dinero que necesitará la finca agroturística “La Chontaleña” para el inicio de sus operaciones, para esto se deben de incluir los gastos y costos de operación para un periodo determinado. La finca iniciará operaciones con un capital de trabajo de monto que corresponde a un mes de operación.

La finca operará con un capital de trabajo suficiente para cubrir tres meses de actividad inicial, durante los cuales se empezarán a generar ingresos.

Para calcular este capital, se consideraron los costos del servicio, así como los gastos administrativos y de venta del primer mes de operación. Estos costos se multiplicaron por tres que, representa los primeros 3 meses, lo que resultó en una suma total de U\$38,282.61 dólares estadounidenses, equivalentes a C\$1,397,315.64 córdobas, a una tasa de cambio de U\$36.50. (Ver la tabla N°25).

Tabla 34. Gastos de operación primer mes

Costo de Operación	Primer mes
Costos del servicio	C\$361,593.50
Gastos Administrativos	C\$43,422.38
Gastos de ventas	C\$60,756.00
Total C\$	C\$465,771.88
Total, en U\$	U\$12,760.87

Fuente: Elaboración propia

2.3.11.1. Costos del servicio

Dentro de los costos necesarios del servicio se incluye salario del personal de servicio que incluye restaurante y cabañas, pago de INSS (Instituto nicaragüense de seguridad social) patronal e INATEC (Instituto nacional tecnológico), insumos, como se muestra en la tabla 24.

Tabla 35. Costos del servicio

Costo de Servicio	Primer mes	Primer trimestre
Salario del personal	C\$66,800.00	C\$200,400.00
INSS Patronal (19%)	C\$12,692.00	C\$38,076.00
INATEC (2%)	C\$1,336.00	C\$4,008.00
Insumos	C\$280,765.5	C\$842,296.50
Total C\$	C\$361,593.50	C\$1,084,780.50
Total, en U\$	U\$9,906.67	U\$29,720.01

Fuente: Elaboración propia

2.3.11.2. Gastos Administrativos

En esta sección se detallan todos los gastos del área administrativa de la casa hogar, tales como el salario del personal administrativo, pago de INSS patronal e INATEC, servicios básicos (energía eléctrica y agua potable) calculados bajo su pliego tarifario, papelería y útiles de oficina.

Tabla 36. Gastos administrativos

Gastos administrativos	Primer mes	Primer trimestre
Salario de administración	C\$28,500.00	C\$85,500.00
INSS patronal (19%)	C\$5,415.00	C\$16,245.00
INATEC (2%)	C\$570.00	C\$1,710.00
Servicios básicos	C\$6,170.00	C\$18,510.00
Papelería y útiles de oficina	C\$2,767.38	C\$8302.14
Total C\$	C\$43,422.38	C\$130,267.14
Total en U\$	U\$1,189.65	U\$3,568.96

Fuente: Elaboración propia

2.3.11.3. Gastos de Ventas

Los gastos de venta necesarios para la comercialización del servicio de la finca agroturística son: salario del personal de servicio y seguridad, pago de INSS patronal e INATEC y gastos de publicidad.

Tabla 37. Gastos de ventas

Gastos de Ventas	Primer mes	Primer trimestre
Salario del personal	C\$43,600.00	C\$130,800.00
INSS Patronal (19%)	C\$8,284.00	C\$24,852.00
INATEC (2%)	C\$872.00	C\$2,616.00
Publicidad	C\$8,000.00	C\$24,000.00
Total C\$	C\$60,756.00	C\$182,268.00
Total, en U\$	U\$1,664.55	U\$4,993.64

Fuente: Elaboración propia

2.3.11.4. Costos de operación

En la siguiente tabla muestra todos los costos y gastos mencionados en las secciones anteriores.

Tabla 38. Costos de operación

Costo de operación	Primer mes	Primer trimestre
Costos del servicio	C\$361,593.50	C\$1,084,780.50
Gastos administrativos	C\$43,422.38	C\$130,267.14
Gastos de ventas.	C\$60,756.00	C\$182,268.00
Total C\$	C\$465,771.88	C\$1,397,315.64
Total, en U\$	U\$12,760.87	U\$38,282.62

Fuente: Elaboración propia

2.3.12. Requerimiento de mano de obra

El requerimiento de mano de obra se define de la siguiente manera:

Tabla 39. Requerimiento de mano de obra

Área Gerencia y Contabilidad			
Cantidad	Cargo	Salario	Costo
1	Gerente general	C\$12,500.00	C\$12,500.00
1	Contador	C\$8,500.00	C\$8,500.00
1	Recepcionista	C\$7,800.00	C\$7,500.00
Área de Restaurante			
1	Chef	C\$10,000.00	C\$10,400.00

2	Ayudante de cocina	C\$7,500.00	C\$15,000.00
2	Meseros	C\$6,500.00	C\$13,000.00
Área de Cabañas/Habitaciones			
2	Camareras	C\$8,000.00	C\$16,000.00
2	Ayudantes de limpieza	C\$6,200.00	C\$12,400.00
Área Servicio y Seguridad			
2	Conserjes	C\$6,600.00	C\$13,200.00
2	Guardas de Seguridad	C\$8,000.00	C\$16,000.00
3	Guías Turísticos	C\$7,200.00	C\$14,400.00
Total			C\$138,900.00
Total, en U\$			U\$3,805.78

Fuente: Elaboración propia

El salario del personal se determinó teniendo en cuenta el salario mínimo establecido por el MITRAB (Ministerio del Trabajo de Nicaragua) para el año 2024 más un incremento en base a producción o rendimiento.

Imagen 6. Comisión nacional de salario mínimo

Industria sujeta a régimen especial ^{2/}	8 %	C\$ 8,746.46
Micro y pequeña industria artesanal y turística nacional.	10.1 %	C\$ 6,027.72
Electricidad, Gas y Agua; Comercio, Restaurantes y Hoteles; Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	10.1 %	C\$ 10,493.79
Construcción; Establecimientos Financieros y Seguros	10.1 %	C\$ 12,803.47
Servicios Comunes, Sociales, y Personales	10.1 %	C\$ 8,020.47
Gobierno Central y Municipal	10.1 %	C\$ 7,134.52

1/ Más alimentación
2/ Vigente a partir del 1º enero de 2024 al 31 diciembre 2024

Fuente: MITRAB

2.4. Distribución de la planta

La distribución de la finca será de la siguiente manera:

Estacionamiento: Para que los clientes que tienen vehículos puedan estacionarlo en esa área en específico.

Área de restaurante: Al ser esta una de las áreas más relevantes, está ubicada seguido del estacionamiento, así los clientes podrán dirigirse directamente al restaurante si así lo desean, hay un espacio abierto para la parte de las mesas y en la parte del fondo se encuentra la cocina.

Recepción: Es el área donde se brindará información acerca de los servicios a los clientes, se atenderán las consultas y demandas además es donde se realizarán los pagos, por eso se encuentra ubicada a la par del restaurante y frente al estacionamiento facilitando el acceso. Cuenta con un pasillo acondicionado para espera.

Área de ferias: Esta área es utilizada en la fecha de aniversario de la finca agroturística. Es un espacio al aire libre que se encuentra en medio de la recepción y las cabañas.

Casa hacienda: Esta área es un inmueble que existe desde años atrás perteneciente al dueño de la finca y donde actualmente habita, es decir, nos es un área que se pretenda construir ni modificar.

Cabañas: Es el área ideal para que los clientes puedan descansar y relajarse, cada cabaña consta de dos habitaciones independientes dando la suma de 16 habitaciones de las cuales 10 y 8 son dobles.

Área de fogata: Esta área esta acondicionada para que los clientes puedan reunirse por las noches a socializar, degustar alimentos y bebidas etc. Por ello está ubicado en la parte derecha de las cabañas, es un espacio amplio, al aire libre y cuenta con bancas para sentarse.

Caballeriza: Es donde se encuentran los caballos y reciben alimentación aseo, y donde se alistan para cabalgatas.

Gallinero: Esta área dedicada a la crianza y reproducción de gallinas es una de las ya existentes en la finca, que es propiedad del dueño. Está ubicada después de la casa hacienda junto con el corral de cabras.

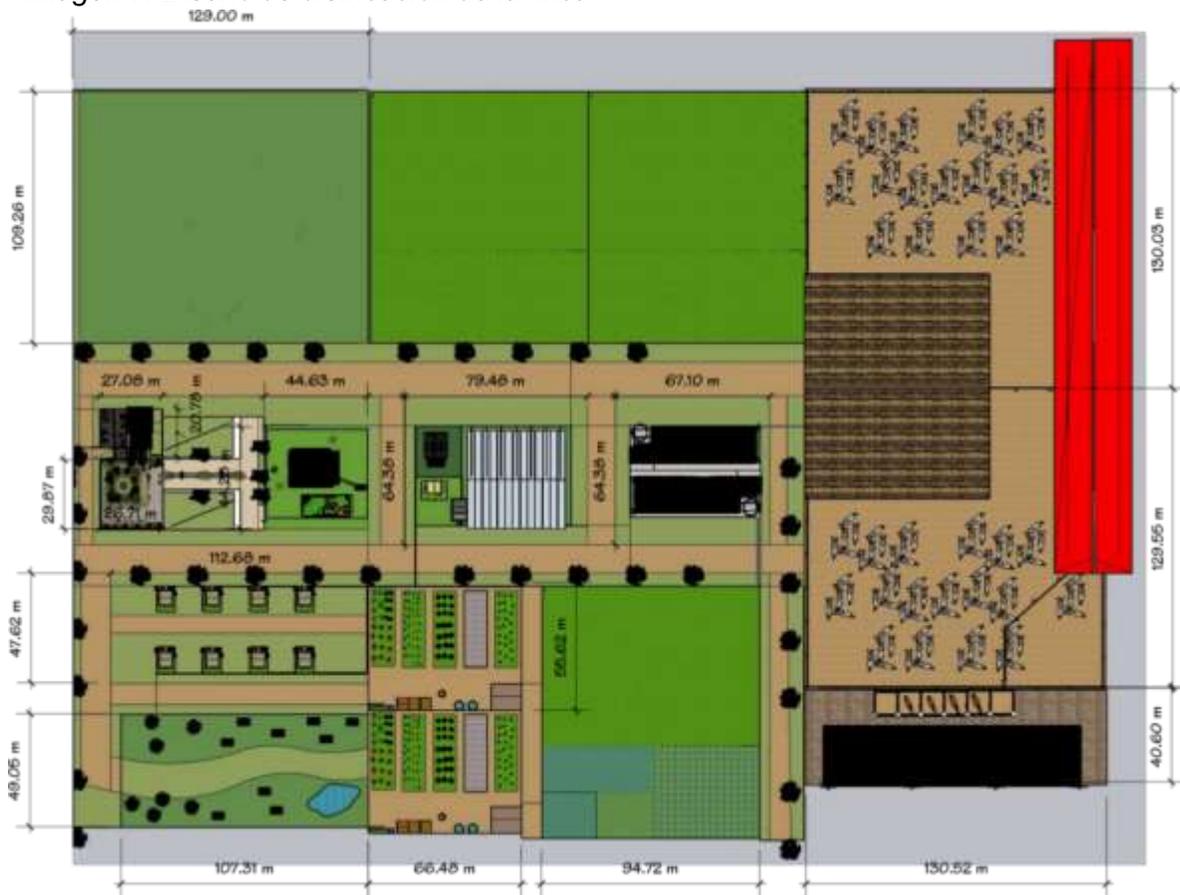
Huerto: Es uno de los atractivos de la finca en donde los visitantes podrán observar y aprender sobre el cultivo de hortalizas. Esta área es perteneciente a la finca con anterioridad al proyecto.

Corral de cabras: Es donde se realiza el ordeño de cabras, los visitantes podrán observar y practicar el ordeño y hasta degustar de un poco de leche de cabra.

Porqueriza: Es el área donde permanecen los cerdos.

Corral: En esta área los visitantes pueden observar el proceso y técnica de ordeño, podrán practicar si así lo desean y degustar de un vaso de leche recién salida de la teta de la vaca.

Imagen 7. Diseño de distribución de la finca



Fuente: Ing. Neltòn Rocha Solano. Celular No. 8445 9500

Imagen 8. Vista aérea de la finca



Fuente: Ing. Nelton Rocha Solano. Celular No. 8445 9500

Imagen 9. Distribución de la finca



Fuente: Ing. Nelton Rocha Solano. Celular No. 8445 9500

2.5. Aspectos Organizacionales

2.5.1. Organización de los recursos humanos

El personal es el factor principal de éxito en un negocio por ello, se debe contar con personas experimentadas o bien que estén dispuestos a aprender y tengan una idea clara de sus deberes.

Tabla 40. Organización de los recursos humanos

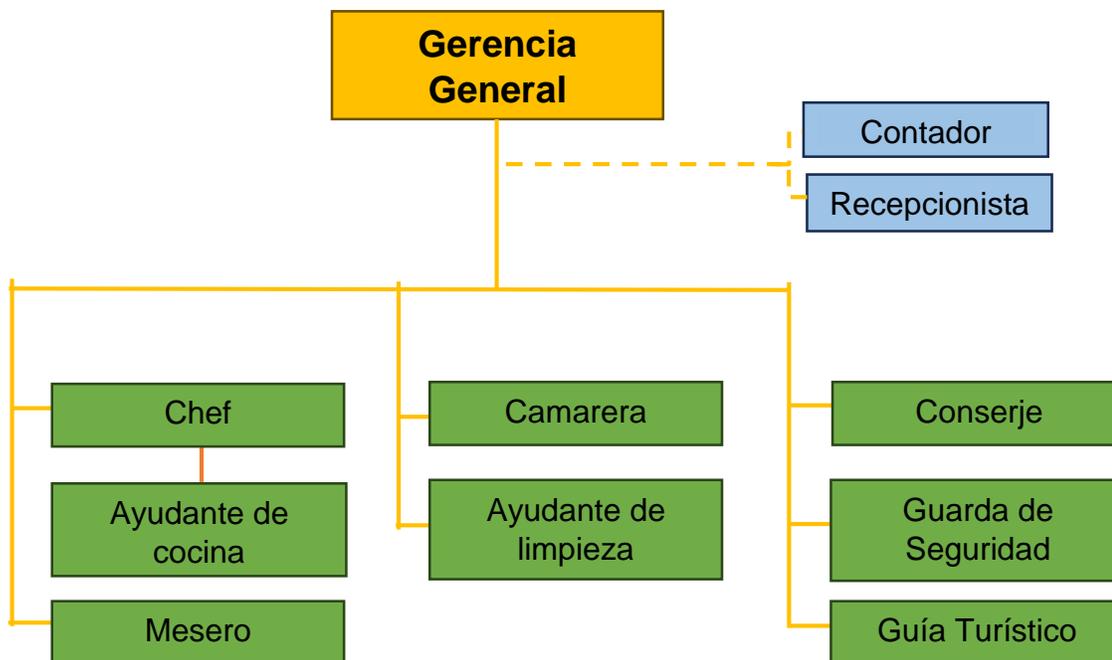
Área	Cargo	Cantidad cargos
Gerencia General	Gerente General	1
	Contador	1
	Recepcionista	1
Restaurante	Chef	1
	Ayudante de cocina	2
	Meseros	2
Cabañas	Camareras	2
	Ayudantes de limpieza	2
Servicio y seguridad	Conserjes	2
	Guardas de Seguridad	2
	Guías Turísticos	3
Total		19

Fuente: Elaboración propia

El personal que se requiere para el servicio de la finca agroturística está conformado por 19 trabajadores. Dicha cantidad podrá ser modificada según las necesidades y exigencias del proyecto a medida que se vaya desarrollando.

2.5.2. Organigrama de la Finca Agroturística

Grafica 5. Organigrama funcional por cargos



Fuente: Elaboración propia

2.5.3. Descripción y perfil de los cargos

Tabla 41. Ficha ocupacional del gerente general

Manual de funciones	Documento No. 01	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva
Descripción de cargo de trabajo		
Nombre del cargo	Gerente General	
Cargo superior inmediato	Ninguno	
Cargos subordinados	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contador ▪ Recepcionista ▪ Chef ▪ Camareras ▪ Conserjes 	
Ubicación	Oficina principal de gerencia general	
Funciones		

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planifica, organiza y dirige el funcionamiento y desarrollo de la finca. ▪ Promueve el equilibrio y la armonía de las relaciones laborales en toda la finca, facilitando la resolución de los posibles conflictos que puedan existir entre los trabajadores. ▪ Vela por el cumplimiento de los objetivos. ▪ Dirigir las funciones y actividades. ▪ Planifica, asigna, instruye y da seguimiento al trabajo del personal a su cargo, respondiendo por la actuación y disciplina de los mismos, y teniendo autoridad para aplicar las sanciones que corresponda. 	
Requisitos	
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Licenciado en administración agropecuaria. ▪ Licenciado en administración de empresas. ▪ Carreras afines
Experiencia laboral	Mínimo 4 años de experiencia en puestos similares
Capacidades deseables	Liderazgo, responsable, creativo, optimista, excelente relación humana, manejo de conflictos.
Responsabilidades	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y materiales de oficina, inventarios, equipos de cómputo ▪ Dinero en cuentas bancarias y chequeras 	
Condiciones de trabajo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sentado durante la jornada laboral, muy pocas veces de pie. ▪ Traslado ocasionalmente, al visitar proveedores. ▪ Ambiente de trabajo en oficina climatizada. 	

Fuente: Elaboración propia

Tabla 42. Ficha ocupacional del contador

Manual de funciones		Documento No. 02	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva	
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo	Contador		
Cargo superior inmediato	Gerente general		
Cargos subordinados	Ninguno		
Ubicación	Oficina principal de gerencia general		
Funciones			

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Registrar los libros de diario y mayor. ▪ Elaboración de planilla. ▪ Elaboración de estados financieros. ▪ Mantener diariamente actualizado los registros contables. ▪ Brindar apoyo facturación y ventas. ▪ Mantener al corriente los pagos del fisco, proveedores y empleados. 	
Requisitos	
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Técnico en contabilidad ▪ Técnico en recursos humanos
Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aplicación y desarrollo de sistemas contables ▪ Leyes, reglamentos y decretos con el área de contabilidad.
Experiencia laboral	Mínimo 2 años de experiencia en puestos similares
Capacidades deseables	Responsable, dinámico, puntual, trabajo en equipo, manejo de conflictos.
Responsabilidades	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y materiales de oficina, inventarios, equipos de cómputo ▪ Transacciones de dinero en cuentas bancarias y documentos de la finca. 	
Condiciones de trabajo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sentado durante la jornada laboral, muy pocas veces de pie. ▪ Traslado ocasionalmente, al visitar proveedores. ▪ Ambiente de trabajo en oficina climatizada. ▪ Esfuerzo visual alto en el uso de computadoras. 	

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 43. Ficha ocupacional de recepcionista

Manual de funciones		Documento No. 03	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva	
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo	Recepcionista		
Cargo superior inmediato	Gerente general		
Cargos subordinados	Ninguno		
Ubicación	Oficina de recepción		
Funciones			

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dar la bienvenida a los clientes. ▪ Gestionar las reservas. ▪ Ofrecer información detallada de los servicios a los clientes. ▪ Emitir factura y recibir pagos por servicios. ▪ Atender llamas telefónicas, correos y mensajes ▪ Atender las demandas de los clientes. ▪ Notificar a las demás áreas la instancia de los clientes. ▪ Elabora informe de cierre de caja. 	
Requisitos	
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Título en administración turística y hotelera ▪ Técnico en secretariado ▪ Carreras afines
Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conocimientos de manejo de caja. ▪ Manejo de programas informáticos.
Experiencia laboral	Mínimo 1 año de experiencia en puestos similares.
Capacidades deseables	Capacidad de comunicación, trabajo en equipo, actitud relajada y conciliadora, gestionar el estrés, tener buen aspecto personal .
Responsabilidades	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y materiales de oficina, inventarios, equipos de cómputo. ▪ Flujo de efectivo y documentos de la finca. 	
Condiciones de trabajo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambiente de trabajo en oficina climatizada. ▪ Esfuerzo visual alto en el uso de computadoras. ▪ Sentado y de pie durante la jornada laboral, dependiendo la función realizada en cada momento. 	

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 44. Ficha ocupacional de la cocinera

Manual de funciones		Documento No. 04	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva	
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo	Chef		
Cargo superior inmediato	Gerente general		

Cargos subordinados	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ayudante de cocina
Ubicación	Restaurante
Funciones	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizar la lista de insumos. ▪ Diseñar y preparar los platos del menú. ▪ Mantener la cocina limpia y ordenada. ▪ Reportar a recepción los pedidos que ingresan directamente en el área. ▪ Organizar y dirigir los recursos de materiales y humanos en la cocina para la satisfacción del cliente. ▪ Supervisar la limpieza y mantenimiento del lugar. ▪ Organizar y dirigir la preparación de la comida 	
Requisitos	
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Título en técnico de cocina. ▪ Diploma en artes culinarias y gastronomía. ▪ Carreras afines.
Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conocimiento de diversos procedimientos y métodos de cocina. ▪ Experiencia en uso de herramientas de corte, utensilios de cocina, bandejas y recipientes.
Experiencia laboral	Mínimo 2 años como cocinero.
Capacidades deseables	Trabajo en equipo, excelente condición física y resistencia, buena comunicación, manejo de conflictos.
Responsabilidades	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y materiales de cocina, inventarios, equipos y electrodomésticos. ▪ Insumos e inventario de alimentos. 	
Condiciones de trabajo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambiente con alta temperatura y humedad. ▪ Alta probabilidad de accidentes como lesiones corporales por quemaduras, golpes y raspaduras. ▪ Posición mayormente de pie durante la jornada laboral. 	

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 45. Ficha ocupacional del ayudante de cocina

Manual de funciones		Documento No. 05	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva	
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo	Ayudante de cocina		
Cargo superior inmediato	Chef		
Cargos subordinados	Ninguno		
Ubicación	Restaurante		
Funciones			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limpiar, pelar y cortar las verduras. ▪ Mezclar los ingredientes. ▪ Picar carne. ▪ Desplumar aves de corral y desplumar pescado. ▪ Mantener limpia la cocina. ▪ Levantar o cargar objetos pesados. 			
Requisitos			
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diploma de bachillerato. 		
Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conservación de alimentos. ▪ Normas de higiene y seguridad. ▪ Manejo y mantenimiento de utensilios de cocina. 		
Experiencia laboral	Mínimo 1 año como ayudante de cocina.		
Capacidades deseables	Trabajo en equipo, excelente condición física y resistencia, buena comunicación, captar instrucciones orales y escritas.		
Responsabilidades			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y materiales de cocina, inventarios, equipos y electrodomésticos. ▪ Insumos e inventario de alimentos. 			
Condiciones de trabajo			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambiente cerrado con alta temperatura y humedad. ▪ Alta probabilidad de accidentes como lesiones corporales por quemaduras, golpes y raspaduras. ▪ Posición de pie durante la jornada laboral. ▪ Equipos de seguridad como: guantes, delantal, gorro, entre otros. 			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 46. Ficha ocupacional del mesero

Manual de funciones		Documento No. 06	
Emisión: 06/04/2024		Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo		Mesero	
Cargo superior inmediato		Gerente general	
Cargos subordinados		Ninguno	
Ubicación		Restaurante	
Funciones			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recibir a los clientes ▪ Memorizar el menú ▪ Solicitar y llevar registro de los pedidos. ▪ Organizar y limpiar las mesas, sillas y piso del restaurante. ▪ Servir y retirar los platos. ▪ Transmitir información. ▪ Llevar pago a recepción ▪ Sacar la basura del restaurante y cocina y llevarla a los barriles de basura. 			
Requisitos			
Formación básica		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diploma de bachillerato. 	
Conocimientos requeridos		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Capacitaciones previas sobre atención al cliente y restaurantes. ▪ Conocimiento sobre manipulación de alimentos y bebidas. ▪ Conocimiento de las reglas de higiene y seguridad alimentaria. 	
Experiencia laboral		Mínimo 1 año como mesero.	
Capacidades deseables		Respetuoso, capacidades de comunicación, organizado, excelente condición física y resistencia, disposición de servir a otros, captar instrucciones orales y escritas, buena apariencia personal.	
Responsabilidades			

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y muebles del restaurante, inventarios, utensilios de mesa y cubiertos. ▪ Registro de pedidos y manipulación de efectivo como punto de contacto entre la sala y recepción.
Condiciones de trabajo
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riesgo de accidente al moverse de un punto a otro. ▪ Alta probabilidad de accidentes como lesiones corporales por quemaduras, golpes y raspaduras. ▪ Posición de pie y caminar mucho durante la jornada laboral. ▪ Ruido alto por la afluencia de personas.

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 47. Ficha ocupacional de la camarera

Manual de funciones		Documento No. 07	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva	
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo	Camarera		
Cargo superior inmediato	Gerente general		
Cargos subordinados	Ninguno		
Ubicación	Cabañas		
Funciones			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizar y documentar actividades rutinarias de mantenimiento e inspección. ▪ Ordenar diariamente las camas y limpiar las habitaciones. ▪ Rellenar y/o reemplazar productos de higiene, (Jabones, papeles, etc.). ▪ Guiar y entregar al cliente a su habitación. ▪ Cambiar la ropa de cama y toallas después que se retira cada huésped. ▪ Lavar, secar y doblar la ropa de cama, toallas y cortinas. ▪ Notificar y entregar a recepción posibles objetos olvidados por los huéspedes. ▪ Realizar el aseo de los baños, debiendo limpiar y desinfectar sus instalaciones 			
Requisitos			
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diploma de bachillerato. 		
Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solido conocimiento de la operativa del departamento de hotelería 		

Experiencia laboral	Mínimo 1 año como camarera.
Capacidades deseables	Excelente presentación, tener iniciativa, capacidades de comunicación, manejo de conflictos, excelente condición física y resistencia, disposición de servir a otros, captar instrucciones orales y escritas.
Responsabilidades	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y muebles de las cabañas, inventarios, utensilios de higiene y juegos de camas. ▪ Encargada de llaves maestras. 	
Condiciones de trabajo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riesgo de accidente al moverse de un punto a otro. ▪ Posición de pie y caminar mucho durante la jornada laboral. ▪ Cargar o mover objetos pesados. 	

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 48. Ficha ocupacional del ayudante de limpieza

Manual de funciones		Documento No. 08	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva	
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo	Ayudante de limpieza		
Cargo superior inmediato	Gerente general		
Cargos subordinados	Ninguno		
Ubicación	Cabañas		
Funciones			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recoger la basura de los baños, y cestos de basura exteriores. ▪ Ordenar camas y limpiar habitaciones. ▪ Rellenar y/o remplazar productos de higiene, (Jabones, papeles, etc.). ▪ Lavar, secar y doblar la ropa de cama, toallas y cortinas. ▪ Realizar el aseo de los baños públicos, debiendo limpiar y desinfectar sus instalaciones ▪ Avisar de las deficiencias que se produzcan o de la necesidad d reparaciones. ▪ Hacer ajustes y reparaciones menores 			

Requisitos	
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diploma de bachillerato.
Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conocimiento de suministros y productos químicos de limpieza. ▪ Solido conocimiento de la operativa del departamento de hotelería ▪ Conocimiento del anejo de maquinaria y equipo pesado.
Experiencia laboral	Mínimo 1 año como ayudante de limpieza.
Capacidades deseables	Excelente presentación, integridad, capacidades de comunicación, manejo de conflictos, excelente condición física y resistencia, disposición de servir a otros, captar instrucciones orales y escritas.
Responsabilidades	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y muebles de las cabañas, inventarios, utensilios de higiene y juegos de camas. ▪ Encargada de llaves maestras. 	
Condiciones de trabajo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riesgo de accidente al moverse de un punto a otro. ▪ Posición de pie y caminar mucho durante la jornada laboral. ▪ Cargar o mover objetos pesados. 	

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 49. Ficha ocupacional del conserje

Manual de funciones	Documento No. 09	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva
Descripción de cargo de trabajo		
Nombre del cargo	Conserje	
Cargo superior inmediato	Gerente general	
Cargos subordinados	Ninguno	
Ubicación	Entrada de la finca	
Funciones		

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garantizar el control del acceso de personas al local, recibéndolas y acompañándolas cuando resulte conveniente. ▪ Garantizar el encendido y apagado de luces y otras instalaciones que no dispongan de mecanismos automáticos que las regulen, en instalaciones a su cargo. ▪ Vigilar el estado del local y el funcionamiento de las instalaciones, comunicando cualquier anomalía al responsable administrativo. ▪ Garantizar la apertura y cierre de la finca y dependencias donde presta servicio. ▪ Realiza todas aquellas actividades relacionadas con su puesto y que le sean indicadas por su jefe Inmediato. 	
Requisitos	
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diploma de primaria.
Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sobre herramientas a utilizar para el mantenimiento y cuidado de la finca. ▪ Conocimiento básico de electricidad.
Experiencia laboral	Mínimo 1 año de trabajo en puestos similares.
Capacidades deseables	Dinámico, destrezas manuales, capacidades de comunicación, manejo de conflictos, excelente condición física y resistencia, disposición de servir a otros, captar instrucciones orales y escritas.
Responsabilidades	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y herramientas eléctricos. 	
Condiciones de trabajo	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De pie, algunas veces agachado. ▪ Esfuerzo físico alto al realizar la jornada laboral. ▪ Ambiente de trabajo, expuesto al sol. 	

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 50. Ficha ocupacional Vigilante

Manual de funciones		Documento No. 10	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva	
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo	Guardas de Seguridad		
Cargo superior inmediato	Gerente general		
Cargos subordinados	Ninguno		
Ubicación	Quiosco de vigilancia		
Funciones			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Custodiar y vigilar a los que se encuentran dentro y fuera de la finca y sus alrededores ▪ Controlar y vigilar, de acuerdo con las normas, procedimientos y horarios establecidos, la entrada y salida de empleados y público en general. ▪ Hacer frente a situaciones tales como una pelea o un cliente borracho. ▪ Cumplir con las normas de seguridad establecidas por la finca y darlas a conocer cuando corresponda. ▪ Realizar controles de identidad en el acceso o en el interior de la finca. ▪ Hacer uso de armas en caso de ser sumamente necesario. ▪ Controlar y denunciar la permanencia indebida de personas, objetos y vehículos no autorizados. 			
Requisitos			
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diploma de primaria ▪ Certificado de licencias de seguridad 		
Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uso y portación de armas de fuego ▪ Defensa personal 		
Experiencia laboral	Mínimo 2 años de trabajo en puestos de seguridad.		
Capacidades deseables	Dinámico, proactivo, destrezas manuales, capacidades de comunicación, manejo de conflictos, excelente condición física y resistencia, respetuoso.		
Responsabilidades			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artículos y materiales del área de vigilancia. 			

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arma de fuego, macana.
Condiciones de trabajo
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De pie, pocas veces sentado. ▪ Esfuerzo físico alto al realizar la jornada laboral. ▪ Ambiente de trabajo, expuesto al sol. ▪ Medios de seguridad como: botas, gorra, macana

Fuente: Elaboración propia

Tabla 51. Ficha ocupacional guía turístico

Manual de funciones		Documento No. 11	
Emisión: 06/04/2024	Generado por: Gerente General	Aprobado por: Junta directiva	
Descripción de cargo de trabajo			
Nombre del cargo	Guía Turístico		
Cargo superior inmediato	Gerente general		
Cargos subordinados	Ninguno		
Ubicación	Instalaciones de la finca		
Funciones			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acompañar a los visitantes a las diferentes áreas de actividad. ▪ Ofrecer información relevante acerca de la finca y la zona. ▪ Auxiliar a los turistas en caso de accidentes. ▪ Asegurar la preservación del medio ambiente, elementos, y otros artículos de la finca. ▪ Administrar el tiempo correctamente entre cada área y actividad de la finca. ▪ Notificar a gerencia de alguna avería en cualquier de las áreas de actividad turística. ▪ Responder a dudas y curiosidades de los clientes. ▪ Brindar a los turistas las precauciones necesarias para el desarrollo de las actividades. ▪ Distraer a los visitantes durante los recorridos. 			
Requisitos			
Formación básica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Licenciatura en administración turística y hotelera. 		

Conocimientos requeridos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conocimiento básico de primeros auxilios. ▪ Conocimiento de las culturas locales.
Experiencia laboral	Mínimo 6 meses de trabajo en el sector turismo o atención al público.
Capacidades deseables	Excelente apariencia personal, carismático, dinámico, proactivo, destrezas manuales, buena expresión verbal y corporalidades, manejo de conflictos, excelente condición física y resistencia, respetuoso.
Responsabilidades	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones de la finca. ▪ Artículos de protección y elementos para cabalgata y senderismo. ▪ Caballo u otro tipo de bestia para la cabalgata.
Condiciones de trabajo	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De pie, pocas veces sentado. ▪ Esfuerzo físico alto al realizar la jornada laboral. ▪ Ambiente de trabajo, expuesto al sol. ▪ Medios de seguridad como: botas, gorra, chaqueta.

Fuente: Elaboración propia

2.6. Marco legal del proyecto

Se determinó que la finca agroturística denominada “La Chontaleña” se constituirá como una Sociedad Anónima (S.A), debido a que está compuesta por 3 socios que aportarán una cantidad igual de capital inicial y se dividirán las utilidades en partes iguales.

A continuación, se enumeran los pasos legales que se tiene que seguir para conformar esta organización:

2.6.1. Aspectos legales DGI

- Elaboración del acta constitutiva.
- Elaboración de Estatutos.
- Inscripción de Libros:
 - Libro diario.
 - Libro Mayor.

- Libro de Actas.
- Inscribirse en el Registro único del contribuyente (RUC) para obtener la cédula RUC acompañando la solicitud con los siguientes documentos:
 - Partida de Nacimiento Original y copia.
 - Formulario de información.
 - Una foto tamaño carnet.

2.6.2. Aspectos legales alcaldía de Santo Tomás

- Solicitar en la oficina de cobro del impuesto de bienes inmuebles (IBI) una solvencia municipal (que no tiene costo) y es entregada a las 72 horas de recibida la solicitud.
- En el departamento de tributación llevar una carta, en original y copia, solicitando la matrícula comercial expresando los siguientes puntos:
 - Nombre del negocio.
 - Tipo de Negocio.
 - Dirección exacta del negocio.
 - Barrio en que se ubica el negocio.
 - Presentar original y copia de su cedula RUC.
 - Presentar cedula del representante legal.
 - Presentar fotocopias de inscripción de los libros Mayor y Diario.
 - Pagar el 2% de la inversión del capital para adquirir la Matricula comercial, como pago del Impuesto de Matricula Municipal, del Decreto No. 455. Plan de arbitrios municipal, en su artículo 6, se declara, cuando se trate de apertura de nuevo negocio como es el caso de este proyecto se realizará este pago.

2.6.3. Aspectos legales INSS

Requerimientos de documentos para la afiliación al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS)

El suscrito afiliado del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), a fin de proceder con la inscripción de su centro de trabajo al seguro social, sobre la base de los Artos. 5 y 8 de la Ley de Seguridad Social, 2 y 5 de su Reglamento General, se

solicita que presente dentro de las siguientes 48 horas los documentos que a continuación se detallan:

- Copia de la Matrícula de la Alcaldía
- Copia de la Cédula RUC
- Constancia de la D.G.I.
- Copia de Cédula de identidad del Representante legal
- Contratos de Trabajo
- Planilla o Comprobante de pago a trabajadores
- Copia De la Escritura de Constitución Certificado
- Copia del Poder General Representante Legal certificada
- Certificado MITRAB
- Certificado MIGOB
- Copia cédula de identidad de trabajadores.

7% Laboral En Base al Salario 24.75% Factor INSS

21.5% Patronal 2% INATEC Factor INATEC

Tabla 52. Presupuesto de Marco legal del proyecto

N.º	Descripción	Monto
	Aspectos legales DGI	
1	Inscripción de solicitud de comerciante	U\$8.22
	Sellado de libros y diario de mayor	U\$21.91
	Aspectos legales alcaldía de Santo Tomás	
2	Emisión matrícula municipal	U\$6.92
	Medio ambiente de la alcaldía municipal	U\$2.74
3	Acta Constitutiva Sociedad Anónima y Personería Jurídica	U\$1,250.00
Total		U\$1,289.79

Fuente: MIFIC/ Hortensia Maleaño abogado y notario público. Celular No. +505 8409 2017



CAPÍTULO III

Estudio Financiero

Un estudio financiero es el proceso a través del que se analiza la rentabilidad de un proyecto. Tomando como base los recursos económicos que tenemos disponibles y el coste total del proceso de producción.

III. ESTUDIO FINANCIERO

El estudio financiero está integrado por elementos informativo cuantitativo que permiten decidir y observar la viabilidad de un proyecto, en ellos se integra el comportamiento de las operaciones necesarias para que una empresa marche y visualizando a su vez el crecimiento de la misma en el tiempo. De ahí la importancia que al iniciar cualquiera idea de proyecto o negocio contemple las variables que intervienen en el desarrollo e implementación, considerando el costo efectivo que conlleva el operar el proyecto en términos financieros que implica el costo de capital de trabajo, adquisiciones de activo fijo y gastos pre operativo hasta obtener los indicadores financieros en los Estados Financieros como son: el balance general, estado de pérdidas y ganancias y flujo de efectivo.

El estudio financiero es el que determina de manera cuantitativa y monetaria el costo de la operación del proyecto y su ejecución, este permite evaluar la rentabilidad del negocio y visualizar su rentabilidad y recuperación del mismo en el tiempo.

3.1. Inversiones

Las inversiones constituyen todos los activos que se tendrían que adquirir para iniciar un proyecto, dicho de otra forma, representan colocaciones de capital o dinero en una actividad económica, proyecto u operación con el objetivo de obtener un rendimiento económico a largo plazo.

3.2. Inversiones fijas

Para la remodelación y construcción del área turística de la finca, se deberá realizar una inversión de U\$304,584.06 dólares norteamericanos (trescientos cuatro mil quinientos ochenta y cuatro con seis) en inversiones fijas proporcionada por profesionales y corresponden a valores comerciales.

Al igual que también una inversión para maquinaria y equipo, equipo de oficina, muebles y enseres por el monto de U\$31,852.26 dólares norteamericanos, los cuales están incluidos en las inversiones fijas; además de las inversiones diferidas y el capital de trabajo, los cuales se detallan a continuación:

3.3. Inversiones globales

Tabla 53. Total, de inversiones

RUBROS	MONTOS GLOBALES	ORIGEN DEL CAPITAL			
		PROPIO		PRESTAMO	
I. INVERSIONES FIJAS		Absoluto	Relativo %	Absoluto	Relativo %
a. Construcción	U\$272,731.80	U\$163,639.08	60%	U\$109,092.72	40%
b. Maquinaria y equipo	U\$215.34	U\$129.20	60%	U\$86.14	40%
c. Equipo de oficina	U\$2,314.24	U\$1,388.54	60%	U\$925.70	40%
d. Muebles y enseres	U\$29,322.68	U\$17,593.61	60%	U\$11,729.07	40%
Subtotal Activos fijos	U\$304,584.06	U\$182,750.44		U\$121,833.62	
II. INVERSIONES DIFERIDAS					
a. Organización y constitución	U\$1,289.79	U\$773.87	60%	U\$515.92	40%
b. Diseños y elaboración de planos	U\$450.00	U\$270.00	60%	U\$180.00	40%
Subtotal inversiones diferidas	U\$1,739.79	U\$1,043.87		U\$695.92	
III. CAPITAL DE TRABAJO					
a. Efectivo en caja y Banco	U\$750.55	U\$450.33	60%	U\$300.22	40%
b. Materias primas e insumos	U\$7,692.19	U\$4,615.31	60%	U\$3,076.88	40%
Subtotal capital de trabajo	U\$8,442.74	U\$5,065.64		U\$3,377.10	
IV. Imprevistos	U\$21,320.88	U\$12,792.53	60%	U\$8,528.35	40%
INVERSIONES TOTALES	U\$336,087.47	U\$201,652.48		U\$134,434.99	

Fuente: Elaboración propia

En vista que el monto de la inversión es relativamente alto, se hace necesario adquirir financiamiento externo (préstamo) por la suma de U\$134,434.99 dólares norteamericanos, equivalente al 40% de la inversión, la que se solicitará al Banco LAFISE Bancentro pues este ofrece un interés sobre saldo del 18%. Por lo que el otro 60% de la inversión, será asumida por los fondos propios aportados por los socios, siendo este por el monto de U\$201,652.48 dólares norteamericanos, completando de esta manera la inversión necesaria para la ejecución de dicho proyecto.

3.4. Amortización del financiamiento

Tabla 54. Amortización de préstamo

Amortización del préstamo				
Cuantía de Crédito:	\$ 134,434.99			
Método de crédito:	Sobre saldo			
Interés Anual:	18%			
Plazo del crédito en años	4			
Años	Amortización	Interés	Cuota	Saldo
0				U\$134,434.99
1	U\$33,608.75	U\$24,198.30	U\$57,807.05	U\$100,826.24
2	U\$33,608.75	U\$18,148.72	U\$51,757.47	U\$67,217.49
3	U\$33,608.75	U\$12,099.15	U\$45,707.90	U\$33,608.75
4	U\$33,608.75	U\$6,049.57	U\$39,658.32	\$0.00
5	0.00	0.00	0.00	
Totales	U\$134,434.99	U\$60,495.75	U\$194,930.74	

Fuente: Elaboración propia

La ejecución del proyecto requerirá una inversión inicial relativamente alta, por lo cual se necesita un préstamo equivalente por el monto de U\$134.434.99 a un plazo de 48 meses (equivalente a 4 años) con una tasa de interés del 18% sobre saldo. Lo que hace que las cuotas sean variables y que a medida que las cuotas incrementan, tiende a bajar el monto.

3.5. Depreciación de los activos del proyecto

A continuación, en la siguiente tabla se muestran los montos de depreciación efectuados para cada uno de los diferentes tipos de activos fijos.

Tabla 55. Depreciación de activos

Rubros	Valor del activo	Vida útil	Valor de salvamento	Cuota de depreciación anual	Depreciación acumulada (5 años)
Activos fijos					
a. Construcción	U\$272,731.80	20	U\$40,909.77	U\$11,591.10	U\$231,822.03
b. Maquinaria y equipo	U\$215.34	5	U\$32.30	U\$36.61	U\$183.04
c. Equipo de oficina	U\$2,314.24	5	U\$347.14	U\$393.42	U\$1,967.10
e. Muebles y enseres	U\$29,322.68	5	U\$4,398.40	U\$4,984.86	U\$24,924.28
Total	U\$304,584.06		U\$45,687.61	U\$17,005.99	U\$258,896.45

Fuente: Elaboración propia

La depreciación de los activos fijos se efectúa de acuerdo a las normativas de la Dirección General de Ingresos (DGI), que establece que para las construcciones se estima una vida útil de 20 años, por lo que, en este proyecto, se refleja un valor de salvamento de U\$40,909.77 dólares norteamericanos con una depreciación acumulada de U\$231,822.03 dólares. Para los otros activos (maquinarias y equipos, muebles y enseres, equipos de oficina) el estimado de vida útil es de 5 años, sumando un monto de salvamento de U\$4,777.84 dólares con una depreciación acumulada de U\$27,074.42 dólares. El monto total de la depreciación acumulada suma la cantidad de U\$258,896.45 dólares norteamericanos.

3.6. Presupuesto de ingresos del proyecto

Tabla 56. Presupuesto de ingresos del proyecto

		Años de Proyección				
Rubros	Precio	1	2	3	4	5
Alojamiento de habitaciones	U\$25.00	U\$119,925.00	U\$126,288.75	U\$131,749.80	U\$137,417.28	U\$143,356.89
Recorrido de la finca (senderismo)	U\$4.00	U\$15,588.00	U\$16,413.60	U\$17,122.56	U\$17,861.98	U\$18,633.15
Recorrido de la finca (cabalgata)	U\$5.00	U\$19,485.00	U\$20,517.00	U\$21,403.20	U\$22,327.47	U\$23,291.43
Restaurante	U\$15.00	U\$135,000.00	U\$142,175.25	U\$148,304.52	U\$154,696.65	U\$161,362.87
Demostración de elaboración de productos lácteos	U\$2.00	U\$3,006.00	U\$3,164.70	U\$3,302.21	U\$3,445.65	U\$3,592.93
Área de campamento	U\$7.00	U\$4,221.00	U\$4,446.75	U\$4,639.91	U\$4,833.45	U\$5,043.33
Demostración de ordeño	U\$2.00	U\$3,006.00	U\$3,164.70	U\$3,302.21	U\$3,445.65	U\$3,592.93
Venta de productos lácteos	U\$3.00	U\$1,080.00	U\$1,137.15	U\$1,185.91	U\$1,236.76	U\$1,289.77
Totales		U\$ 301,311.00	U\$317,307.90	U\$331,010.32	U\$345,264.89	U\$360,163.29

Fuente: Elaboración propia

En esta tabla se refleja la proyección de los ingresos que se pretenden obtener, este corresponde a las ventas generadas en los diferentes servicios que ofrece la finca de acuerdo a la capacidad ocupada por el año y a la demanda de los servicios, mostrando un porcentaje de incremento sustancial de los ingresos en un tiempo base. Este presupuesto presenta el monto proyectado de ingresos que se espera generar por la venta de los servicios que se ofrecen en la finca, por los siguientes conceptos:

- Alojamiento de habitaciones
- Recorrido de la finca (senderismo)
- Recorrido de la finca (cabalgata)
- Restaurante
- Demostración de elaboración de productos lácteos
- Área de campamento
- Demostración de ordeño
- Venta de productos lácteos

3.7. Gastos y costos del proyecto

Tabla 57. Presupuesto de costos y gastos

Presupuesto de costos y gastos					
Concepto/ Períodos	1	2	3	4	5
Costos fijos	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48
Costos variables	U\$92,306.52	U\$98,767.98	U\$105,681.73	U\$113,079.46	U\$120,995.02
Depreciación	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99
Amortización al principal	U\$33,608.75	U\$33,608.75	U\$33,608.75	U\$33,608.75	
Gastos de administración	U\$52,189.92	U\$52,189.92	U\$52,189.92	U\$52,189.92	U\$52,189.92
Gastos financieros	U\$24,198.30	U\$18,148.72	U\$12,099.15	U\$6,049.57	
Gastos de venta	U\$2,630.16	U\$2,630.16	U\$2,630.16	U\$2,630.16	U\$2,630.16
Costos totales	U\$223,968.11	U\$224,380.00	U\$225,244.18	U\$226,592.33	U\$194,849.57

Fuente: Elaboración propia

Esta tabla indica el presupuesto de costos y gastos para los 5 años de operación del proyecto, representan un monto total de U\$223,968.11 dólares norteamericanos para el primer año. Los costos fijos reflejan un movimiento permanente ya que solo se consideran los gastos básicos. En cuanto a los costos variables se consideró únicamente las compras de insumos para el restaurante. Así mismo se reflejan los gastos administrativos que tienen que ver con la nómina mensual de pago a los trabajadores, papelería y útiles de oficina, e higiene limpieza y aseo. En los gastos financieros se reflejan las cuotas de pago al banco por el financiamiento adquirido.

3.8. Estado financiero proforma

Los estados financieros pro forma muestran las proyecciones financieras de un proyecto en su horizonte de planeación, lo que permite prever los resultados financieros que tendrá la microempresa una vez que se encuentre en operación.

Lo antes mencionado es comúnmente identificado como: Balance General y Estado de Resultados; los que sirven como indicadores del comportamiento de la microempresa en el futuro, acorde a los recursos de que dispone, a las utilidades que se generen en su actividad y a las obligaciones que deberá cumplir. De tal modo, que los estados financieros pro forma en su conjunto, constituyen un medio muy recurrido para la toma de decisiones que competen principalmente a la propia microempresa.

3.9. Balance general proyectado

El Balance proyectado es un estado financiero donde se expone información sobre activos, pasivos y el patrimonio total de una empresa, durante cierto tiempo determinado. Este balance es uno de los más importantes, pues permite predecir el futuro estado de salud de una empresa.

El balance general que se detalla en el cuadro siguiente solo corresponde al balance inicial, debido a que una vez que se generan utilidades, no se sabe con certeza el destino de las mismas, puesto que su aplicación dependerá de la decisión de los socios propietarios de la finca. De igual forma el pasivo y el capital contable podrían modificarse sobre la marcha.

Tabla 58. Balance general

Activos	Valores	Pasivo	
Circulante		Circulante	
Efectivo en caja	U\$750.55		Proveedores
Inventario inicial	U\$7,692.19	Préstamos a C.P.	
Cuentas por cobrar	-----	Cuentas por pagar	
Total activo circulante	U\$8,442.74	-----	
Activo fijo		Impuestos por pagar	
Construcción	U\$272,731.80	A largo plazo	
Equipo de oficina	U\$2,314.24	Préstamos a I.P.	U\$134,434.99

Maquinaria y equipo	U\$215.34	Provisión para beneficios	-----
Muebles y enseres	U\$29,322.68	Total pasivo	U\$134,434.99
-----	-----	Capital	
Total activos fijos	U\$304,584.06	Capital social	U\$179,881.60
Diferidos	U\$1,289.79	Utilidad del ejercicio	--
Total activos diferidos	U\$1,289.79	Total capital	U\$179,881.60
Total de activos	U\$314,316.59	Total pasivo más capital	U\$314,316.59

Fuente: Elaboración propia

Considerando que es una nueva iniciativa de inversión, se elabora un balance general proyectado, que muestra los recursos con los que se cuenta al momento de ejecutar el proyecto. Mostrando un monto en los activos circulantes de U\$8,442.74 dólares. Evidenciando un monto en activos fijos de U\$304,584.06 dólares y U\$1,289.79 dólares de activos diferidos. Las obligaciones a largo plazo representan una suma de U\$134,434.99 dólares y un capital social de U\$179,881.60 dólares; lo que representa un total de activos de U\$314,316.59 dólares norteamericanos.

3.10. Estado de resultado proyectado

Tabla 59. Estado de resultado

Ingresos					
Ingresos por ventas	U\$301,311.00	U\$317,307.90	U\$331,010.32	U\$345,264.89	U\$360,163.29
Ingresos extraordinarios (valor de salvamento)					U\$45,687.61
Total de ingresos	U\$301,311.00	U\$317,307.90	U\$331,010.32	U\$345,264.89	U\$405,850.90
Costos y gastos					
Costos fijos	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48
Costos Variables	U\$92,306.52	U\$96,921.85	U\$101,767.94	U\$106,856.34	U\$112,119.15
Depreciación	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99
Amortización al préstamo	U\$33,608.75	U\$33,608.75	U\$33,608.75	U\$33,608.75	
Gastos de Administración	U\$52,189.92	U\$52,189.92	U\$52,189.92	U\$52,189.92	U\$52,189.92
Gastos de Financieros	U\$24,198.30	U\$18,148.72	U\$12,099.15	U\$6,049.57	
Gastos de ventas	U\$2,630.16	U\$2,630.16	U\$2,630.16	U\$2,630.16	U\$2,630.16
Total costos y gastos	U\$223,968.12	U\$222,533.87	U\$221,330.39	U\$220,369.21	U\$185,973.70

Utilidad antes de I.R.	U\$77,342.88	U\$94,774.03	U\$109,679.93	U\$124,895.68	U\$219,877.20
Impuestos (30%)	U\$23,202.87	U\$28,432.21	U\$32,903.98	U\$37,468.70	U\$65,963.16
Utilidad neta	U\$54,140.02	U\$66,341.82	U\$76,775.95	U\$87,426.97	U\$153,914.04

Fuente: Elaboración propia

Se presenta el estado de resultado como una proyección de los movimientos financieros que el proyecto generara durante su gestión. Los costos y gastos operativos anuales y las utilidades al finalizar el periodo proyectado. Es evidente que los resultados de este componente financiero, refleja una utilidad neta positiva desde el primer año de operación. Asimismo, muestra un incremento anual que marca una gran diferencia de utilidad en cada periodo calculado.

3.11. Flujo de fondo del proyecto

El flujo de fondos es un instrumento que nos brinda información sobre los ingresos y egresos de la empresa en un período de tiempo determinado, generalmente no mayor a un año, también su relación de efectivos provenientes de las actividades económicas en dicho período.

3.11.1. Flujo de fondo sin financiamiento

Tabla 60. Flujo de fondo sin financiamiento

Proyecto sin financiamiento						
Concepto/ periodos	0	1	2	3	4	5
Ingresos por ventas		U\$301,311.00	U\$317,307.90	U\$331,010.32	U\$345,264.89	U\$360,163.29
Ingresos extraordinarios (depreciación)						U\$45,687.61
Total ingresos		U\$301,311.00	U\$317,307.90	U\$331,010.32	U\$345,264.89	U\$405,850.90
Costos operativos						
Fijo		U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48
Variables		U\$92,306.52	U\$96,921.85	U\$101,767.94	U\$106,856.34	U\$112,119.15
Depreciación		U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99
Total egresos		U\$111,340.99	U\$115,956.32	U\$120,802.41	U\$125,890.81	U\$131,153.62
Utilidad antes de impuestos		U\$189,970.01	U\$201,351.58	U\$210,207.91	U\$219,374.08	U\$274,697.28
Impuesto (30%)		U\$56,991.00	U\$60,405.47	U\$63,062.37	U\$65,812.22	U\$82,409.18
Utilidad después de impuesto		U\$132,979.01	U\$140,946.11	U\$147,145.53	U\$153,561.86	U\$192,288.09

Depreciación		U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99
Valores residuales						U\$45,687.61
Inversiones	U\$336,087.47	-	-			
Flujo neto del proyecto		U\$149,985.00	U\$157,952.10	U\$164,151.52	U\$170,567.85	U\$254,981.69

Fuente: Elaboración propia

En el cuadro anterior, se presentan los flujos de fondos sin financiamientos, los cuales muestran un fondo neto de efectivo positivo en cada uno de los periodos, mostrando los movimientos que realizara la finca agroturística, durante sus operaciones proyectadas por los 5 años.

Los flujos anuales proyectados no contemplan cargos financieros por préstamos crediticios, considerando que no se necesitase de financiamiento para la operación de proyecto, por lo que se muestran los flujos de fondos que se estarán efectuando durante el desarrollo operativo de la finca, el que refleja flujos positivos, aun sin recurrir a fuentes de financiamiento externo, puesto que los cargos financieros (pago del monto del prestamos más intereses), producirían una disminución en los beneficios reales.

3.11.2. Flujo de fondo con financiamiento

Los flujos de fondos con financiamiento que muestra el cuadro posterior, son los movimientos a nivel macro que el proyecto La Chontaleña realizará durante sus operaciones proyectadas, las cuales refleja un fondo neto de efectivo positivo en cada uno de los periodos, aunque sean flujos con financiamientos.

Tabla 61. Flujo con financiamiento

Proyecto con financiamiento						
Concepto/ periodos	0	1	2	3	4	5
Ingresos por ventas		U\$301,311.00	U\$317,307.90	U\$331,010.32	U\$345,264.89	U\$360,163.29
Total ingresos		U\$301,311.00	U\$317,307.90	U\$331,010.32	U\$345,264.89	U\$360,163.29
Costos operativos						
Fijo		U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48	U\$2,028.48
Variables		U\$92,306.52	U\$96,921.85	U\$101,767.94	U\$106,856.34	U\$112,119.15
Intereses financieros		U\$24,198.30	U\$18,148.72	U\$12,099.15	U\$6,049.57	
Depreciación		U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99
Total egresos		U\$135,539.29	U\$134,105.04	U\$132,901.56	U\$131,940.38	U\$131,153.62

Utilidad antes de impuestos		U\$165,771.71	U\$183,202.86	U\$198,108.76	U\$213,324.51	U\$229,009.67
Impuesto (30%)		U\$49,731.51	U\$54,960.86	U\$59,432.63	U\$63,997.35	U\$68,702.90
Utilidad después de impuesto		U\$116,040.20	U\$128,242.00	U\$138,676.13	U\$149,327.15	U\$160,306.77
Depreciación		U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99	U\$17,005.99
Valores residual						U\$17,005.99
Inversiones	U\$336,087.47					
Prestamos	U\$134,434.99					
Amortización a principal		U\$33,608.75	U\$42,010.93	U\$42,010.93	U\$42,010.93	\$ -
Flujo neto del proyecto	U\$201,652.48	U\$99,437.44	U\$103,237.06	U\$113,671.19	U\$124,322.21	U\$177,312.76

Fuente: Elaboración propia

3.12. Indicadores financieros

3.12.1. VAN

El valor actual neto (VAN) es uno de los criterios económicos más ampliamente utilizado en la evaluación de proyectos de inversión, que consiste en determinar la equivalencia en el tiempo cero de los flujos de efectivo que genera un proyecto y comparar esa equivalencia con el desembolso inicial.

Para su cálculo es preciso contar con una tasa de descuento o bien, con un factor de actualización al cual se le descuenta el valor del dinero en el futuro a su equivalente en el presente. Y una vez aplicado la tasa de descuento, los flujos resultantes que se traen al tiempo cero (presente) se llaman flujos descontados.

De tal modo que, “el Valor Actual Neto es precisamente el valor monetario que resulta de restar la suma de los flujos descontados a la inversión inicial, lo que significa comparar todas las ganancias esperadas contra los desembolsos necesarios para producir esas ganancias en el tiempo cero (presente)”.

3.12.1.1. VAN con financiamiento

Tabla 62. VAN con financiamiento

Datos	
Número de periodos	4
Tipo de periodo	Anual
Tasa de Descuento	18%

VAN con financiamiento			
No.	FNE	(1+i)^	FNE/(1+i)^
0	-336,087.47		336,087.47
1	149,985.00	1.18	127,105.93
2	157,952.10	1.39	113,634.60
3	164,151.52	1.64	100,092.39
4	170,567.85	1.94	87,921.57
5	254,981.69	2.29	111,345.72
	VAN		8,178.55

Fuente: Elaboración propia

Con una tasa de interés del 18% sobre saldo, en un financiamiento contraído que asciende a U\$336,087.47 dólares estadounidenses, posiblemente con el Banco LAFISE BANCENTRO, el Valor Actual Neto (VAN), presenta resultados positivos en un monto de U\$8,178.55. Lo que significa que el proyecto puede asumir la deuda con la tasa interés mostrado sin afectar sus dividendos con amplio margen de holgura.

En virtud del VAN obtenido en el cuadro anterior, se acepta el proyecto, por ser mayor a cero, lo que denota un incremento en las ganancias durante el horizonte de planeación del proyecto.

3.12.1.2. VAN sin financiamiento

Tabla 63. VAN sin financiamiento

No.	FNE	(1+i)^	FNE/(1+i)^
0	-336,087.47		336,087.47
1	149,985.00	1.18	127,105.93
2	157,952.10	1.0	157,952.10
3	164,151.52	1.0	164,151.52
4	170,567.85	1.0	170,567.85
5	254,981.69	1.0	254,981.69
	VAN		538,671.62

Fuente: Elaboración propia

El valor presente neto en ambos cálculos con y sin financiamiento, muestran un resultado positivo, superior a cero, por tanto, demuestran que el proyecto es recomendable efectuarlo.

3.12.2. TIR

“La tasa interna de rendimiento (TIR), también conocida como tasa interna de retorno, es un indicador financiero que mide el rendimiento de los fondos que se pretenden invertir en un proyecto.

Es la tasa que iguala la suma de los flujos descontados a la inversión inicial; en la cual se supone que el dinero que se gana año con año, se reinvierte en su totalidad.

De tal manera que se trata de la tasa de rendimiento generada en el interior de la empresa por medio de la inversión. Por lo cual, la tasa interna de rendimiento permite conocer el rendimiento real de una inversión.

Los criterios para decidir la aceptación o rechazo de un proyecto por este método se muestran a continuación:

- Si la TIR < a la tasa mínima aceptable de rendimiento del proyecto (TMAR), se rechaza, ya que el proyecto genera menos beneficios que el interés pagado por la banca; ante lo cual sería más atractivo depositar el monto de los recursos disponibles en el banco o bien, optar por una alternativa de inversión rentable.
- Si la TIR = a la tasa mínima aceptable de rendimiento del proyecto, el proyecto es indiferente. De tal manera que los beneficios del proyecto sólo pagarán los costos.
- Si la TIR > a la tasa mínima aceptable de rendimiento del proyecto, el proyecto se acepta. Lo que significa que el beneficio real que se obtiene con el proyecto es mayor a la tasa de interés que pagan los bancos.

3.12.2.1 TIR con financiamiento

Tabla 64. TIR con financiamiento

TIR con financiamiento						
Detalles	Periodos					
	0	1	2	3	4	5
Flujo de efectivo proyectados	-336,087.47	149,985.00	157,952.10	164,151.52	170,567.85	254,981.69
TIR	41%					

Fuente: Elaboración propia

El caso del cálculo de la tasa interno de retorno (TIR) con financiamiento, es superior a la tasa mínima atractiva de retorno (TMAR) y a la tasa de interés del prestamos 18%,

por lo tanto, el proyecto se acepta. Los márgenes de retorno de la inversión son superiores.

3.12.2.2 TIR sin financiamiento

Tabla 65. TIR sin financiamiento

TIR sin financiamiento						
Detalles	Periodos					
	0	1	2	3	4	5
Flujo de efectivo proyectados	-336,087.47	99,437.44	103,237.06	113,671.19	124,322.21	177,312.76
TIR	22%					

Fuente: Elaboración propia

Al igual que el caso anterior, la tasa interna de retorno (TIR), sin financiamiento muestra un indicador positivo, evidenciando que el proyecto es apto para ejecutarse.

3.12.3. RB/C del proyecto

La relación beneficio-costos es un indicador que señala la utilidad que se obtendrá con el costo que representa la inversión; es decir, que, por cada peso invertido, cuánto es lo que se gana.

El resultado de la relación beneficio-costos es un índice que representa el rendimiento obtenido por cada peso invertido.

- ⇒ Si la relación B/C es < 1 , se rechaza el proyecto.
- ⇒ Si la relación B/C es $= 1$, la decisión de invertir es indiferente.
- ⇒ Si la relación B/C es > 1 , se acepta el proyecto.

Lo anterior significa que cuando el índice resultante de la relación beneficio-costos sea mayor o menor a la unidad, es la rentabilidad o pérdida que tiene un proyecto por cada peso invertido en él.

Tabla 66. RB/C del proyecto

	Tasa de descuento		18.00%
No.	Inversión	Ingresos	Costos
1	336,087.47	301,311.00	223,968.11
2		317,307.90	224,380.00
3		331,010.32	225,244.18

4		345,264.89	226,592.33
5		360,163.29	194,849.57
		1,655,057.39	1,095,034.19
$\sum I$			1,020,211.48
ΣI			690,084.62
C+i			1,767,209.14
RB/C			58%

Fuente: Elaboración propia

Al calcular la relación beneficio costo (RB/C), tomando como referente los ingresos de cada año de ejecución del proyecto, entre los egresos operativos, el resultado de la relación beneficio/costos es positiva, con una viabilidad mayor a 1 y a medida que aumentan los años esta viabilidad se ira aumentado, por tal razón, se recomienda ejecutar el proyecto sabiendo que se evidencia un beneficio superior.

3.12.4. TMAR

La tasa mínima atractiva de retorno (TMAR), es la tasa de ganancia anual que solicita el inversionista para llevar a cabo la instalación y operación de la microempresa. El valor que se le asigne dependerá directamente de dos parámetros:

La inflación: Ésta está directamente relacionada con el banco central de Nicaragua, ya que éste la determina y es el orden de 5.90%.

El premio al riesgo: El premio al riesgo determina el riesgo que corre el inversionista de no obtener las ganancias pronosticadas y eventualmente vaya a la bancarrota, considerado el orden de 5%. (Argerbis & Toledo, 2019, pág. 18)

A través de la siguiente ecuación se puede determinar la TMAR sin financiamiento:

$$TMAR = i + f + i * f$$

i: Inflación

f: Premio al riesgo

Por tanto, la TMAR de este proyecto se calcula de la siguiente manera:

$$TMAR = 5.90\% + 5\% + (5.90\% * 5\%) = 21.8\% \text{ Para un proyecto sin financiamiento.}$$

Los cálculos de la TMAR para el proyecto sin financiamiento, muestran un resultado del 21.8%, margen superior a la inflación actual del país (5.90%), e inferior a la TIR (54%), de dicho proyecto en tales circunstancias en las cuales, se consideró el riesgo de los inversionistas en un 5%, porque el producto a ofertar es conocido y ya goza de cierta demanda constante.

TMAR con financiamiento

La evaluación de la TMAR mixta o con financiamiento, muestra un indicador del 15%, el cual está por debajo de la tasa interna de retorno (TIR), lo que refleja que el proyecto es aceptable.

Tabla 67. TMAR con financiamiento

TMAR con financiamiento	
Porcentaje de crédito	40%
Interés del Banco	18%
Recursos propios	60%
Riesgo del negocio	5%
Inflación	5.90%
Indicador	14%

Fuente: Elaboración propia

3.12.5. PRI (Periodo de recuperación del proyecto)

Es el tiempo necesario para que los beneficios netos de un proyecto amorticen el capital invertido. Su primordial utilidad es la de conocer en qué tiempo, una inversión genera los recursos suficientes para igualar el monto de la inversión inicial.

Tabla 68. PRI (Periodo de recuperación de inversión)

Concepto	Valores	Flujo de caja Acumulado
Inversión inicial		336,087.47
Flujo de caja año 1	149,985.00	149,985.00
Flujo de caja año 2	157,952.10	307,937.09
Flujo de caja año 3	164,151.52	472,088.62
Flujo de caja año 4	170,567.85	642,656.46
Flujo de caja año 5	254,981.69	897,638.16

Fuente: Elaboración propia

Una vez obtenido el flujo acumulado en el horizonte de planeación del proyecto, se utiliza la siguiente fórmula:

Datos

A= 2
 B=336,087.47
 C=149,985
 D=472,088.62

$$PRI = A + \left(\frac{b - c}{d}\right)$$

PRI = 2 años y 3 meses 9 días

El periodo de recuperación de la inversión de este proyecto, se refleja en 2 años y 3 meses, lo que muestra un beneficio superior, ya que estará operando con ganancias puras el último año. En tales resultados, el proyecto es aceptado.

Resumen de los indicadores

Tabla 69. Indicadores financieros con financiamiento

Indicadores financieros		Análisis
TMAR	14%	La TMAR con financiamiento es menor que la TIR. El proyecto es aceptable.
VAN	U\$8,177.55	El VPN es mayor a 0 por ello, el proyecto se acepta.
TIR	41%	Considerando que la TIR es superior a la TMAR, el proyecto se acepta.
R (B/C)	58%	La R(B/C), es mayor que 1, entonces el proyecto es aceptado.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 70. Indicadores financieros sin financiamiento

Indicadores financieros		Análisis
TMAR	21.8%	La TMAR sin financiamiento es menor que la TIR. El proyecto se acepta.
VAN	U\$538,671.62	El VPN es mayor a 0 por ello, el proyecto se acepta.
TIR	22%	Considerando que la TIR es superior a la TMAR, el proyecto se acepta.
R (B/C)	58%	La R(B/C), es mayor que 1, entonces el proyecto es aceptado.

Fuente: Elaboración propia

El análisis financiero en general del presente proyecto, evidencia resultados positivos de rentabilidad, por lo que es aconsejable su ejecución, considerando los cálculos y los procedimientos establecidos para tal fin.



CAPÍTULO IV

Análisis de Impacto Ambiental del proyecto

En el análisis de impacto ambiental se incorporan razonamientos sobre los efectos e impactos de las actividades que desarrolla el ser humano considerando un análisis de las interacciones del entorno social con el medio ambiente biológico.

IV. ANÁLISIS DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO

4.1. Caracterización del medio ambiente natural.

Se tiene como objetivo principal describir e identificar los componentes ambientales del sitio donde se creará el proyecto.

De acuerdo con las investigaciones realizadas en la finca se determinó que cuenta con una naturaleza privilegiada donde se observó una variedad de vegetación y árboles que cumplen su función de barreras naturales que definen límites de las propiedades a ambos lados de la trocha que actualmente funciona de camino o vía única de acceso en la zona y dar sombra tanto a animales como a personas que transitan por la trocha. El uso del suelo es agrícola donde los cultivos que mayormente se establecen son los granos básicos, raíces y tubérculos.

El clima de la zona está caracterizado por ser de sabana tropical. El municipio tiene una temperatura media que oscila entre los 25 y 27°C., y con humedad relativa entre 71 y 80 %. El territorio municipal presenta un clima variado, húmedo en invierno y fresco y seco en los meses de noviembre, diciembre y enero.

El paisaje se visualiza escénico predominando el verdor de la vegetación, con un relieve de pendiente suave en forma de lomas, por consiguiente, las fuentes de contaminación a la atmosfera son de origen natural superando a las antrópicas. Ver la siguiente fotografía.

4.1.1. Aire

El índice de calidad del aire en la zona se considera satisfactoria, la contaminación del aire presenta un riesgo menor o nulo ya que no muestra altas concentraciones de sustancias contaminantes que puedan estar incidiendo en la calidad del aire.

A 10 metros sobre el suelo la velocidad promedio del viento por hora en Santo Tomas aumenta durante el otoño y aumenta de 8.6 km/h a 11.7km/h durante el trascurso de la estación, la dirección del viento promedio por hora predominante es del noreste durante el año.

4.1.2. Agua

Según el censo IV CENAGRO en el municipio de Santo Tomas, de las 725 fincas agropecuarias reportadas, solo 691 cuentan con una o más fuentes de agua; 498 fincas tienen manantial u ojo de agua, 452 poseen río y/o quebradas, 199 se reportan con pozo y/o perforación manual, 57 recolectan agua de lluvia, 39 tienen pozo artesiano, 34 se abastecen con fuente de agua por red pública, 24 con represas, 19, tienen laguna o lago, 14 cuentan con esteros y 34 fincas no tienen fuentes de agua.

Cabe señalar que, de las 725 fincas, solo 8 se reportan con uno o más sistemas de riego, de estas, 1 finca usa sistema de riego por gravedad, 5 riegan por goteo, 1 con sistemas de riego por aspersión, y 1 con otros sistemas de riego.

La ganadería es la actividad económica más importante del municipio. Dentro de ésta, la producción de leche es el rubro más significativo y la producción de carne aparece en segundo lugar.

4.2. Marco Político y legal

El marco político y legal refiere a las leyes e instituciones (privadas y/o del Estado) involucradas en el cumplimiento de las normativas ambientales aplicables al proyecto. El marco legal lo componen las leyes, decretos y normativas ambientales relacionadas con proyectos similares al de la finca agroturística. En la siguiente tabla se muestran las instituciones relacionadas con el proyecto, así como las leyes ambientales que intervienen en el mismo.

4.2.1. Instituciones

- DISNORTE-DISSUR
- Instituto Nacional de Seguro Social (INNS)
- Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales (MARENA)
- Ministerio del Trabajo (MITRAB)

4.2.2. Leyes

Constitución política de Nicaragua.

- Ley 217 – Ley general del medio ambiente y los recursos naturales

- Decreto 33-95 - Disposiciones para El Control de La Contaminación Proveniente de Las Descargas de Aguas Residuales Domesticas, Industriales y Agropecuarias
- Ley 539 – Ley de seguridad socia
- Ley 620 – Ley general de aguas nacionales
- NTON 05 012-02 - Norma Técnica de Calidad Del Aire.
- NTON 03 041-03 - Norma Técnica para el Manejo, Tratamiento y Disposición Final de los Desechos Sólidos No Peligrosos.
- Ley 559 – Ley especial de delitos contra el medio ambiente y los recursos naturales
- Ley 607 – Ley de reforma y adición al decreto 974, “Ley de seguridad social”
- Ley 647 – Ley de reformas y adiciones a la ley 217 “Ley general del medio ambiente y los recursos naturales”
- Ley 664 – Ley general de inspección del trabajo

4.3. Alcance

El análisis del Impacto Ambiental es un proceso de análisis encaminado a formar un juicio previo, lo más objetivo posible, sobre los efectos ambientales de una acción humana prevista y la posibilidad de evitarlos o reducirlos a niveles aceptables en función de los objetivos fijados en la ley. Se aplica a proyectos previstos, no a proyectos realizados. Por lo que en este documento se realizan algunas actividades:

- Identificación, predicción, valoración y prevención del impacto ambiental que las acciones del proyecto tendrán sobre el medio ambiente en cada una de las etapas.
- Elaboración de un Programa de Manejo Ambiental del proyecto, el cual contendrá como mínimo, las acciones preventivas, atenuantes, mitigatorias y compensatorias a realizarse, con el fin de minimizar cualquier impacto negativo al ambiente inherente al proyecto mismo, y maximizar los impactos positivos sobre el Medio Ambiente.

- Establecimiento de un Plan de Contingencias que permita, en forma continua y sistemática, reducir los riesgos ambientales de mayor prioridad, así como generar y concretar cuál sería la respuesta planificada ante el desarrollo de eventos (producto de causas naturales o humanas) identificados como peligrosos o impactantes para el ambiente o la población, de tal forma que el impacto de dicho evento sea el mínimo posible.

4.4. Descripción del área de influencia del proyecto.

Tabla 71. Área de influencia del proyecto

ELEMENTO	AFECTACIÓN
Suelos	Erosión de suelo, puede ocurrir como consecuencia de movimiento de la tierra. Además, riesgo de contaminación debido a derrame de combustible y lubricantes de maquinaria y equipo.
Clima	La temperatura media oscila entre los 25 y 27°C. Este es un proyecto que no repercutirá de ninguna manera sobre el estado actual del clima.
Precipitación	La precipitación anual oscila entre 1,600 a 2,000 mm. Este proyecto no repercutirá de ninguna manera sobre las precipitaciones actuales del municipio.
Población	La creación del proyecto no tiene consecuencia de una actividad humana a considerarse como una amenaza por la construcción de las obras del proyecto, por tal razón se prevé que los impactos son moderados, en vista de que el área está protegida de vegetación y árboles.
Salud	Con este proyecto la población no se verá para nada afectada saludablemente.
Fauna	La construcción de las obras del proyecto modificara el hábitat del lugar como consecuencia del ruido por desplazamiento terrestre y contaminante de humo y dióxido carbono.
Flora	El relieve del suelo es plano de pendiente suave. Con la actividad habrá destronque y se modificará el perfil del relieve originando fragilidad en la vegetación y plantas generadas por los cambios.
Empleo	Las obras de construcción del proyecto generarán un impacto positivo en el aspecto económico para la población que están dentro del área de influencia, con la incorporación de albañiles, carpinteros y ayudante de albañilería.

Genero	El proyecto no hará diferencia de género. Varones y mujeres podrán laborar para la empresa, el único parámetro será la compatibilidad con el cargo, su capacidad y grado de especialización.
Servicio eléctrico	El servicio eléctrico que es suministrado por la empresa DISNORTE-DISSUR y no se verá afectado. El servicio es constante y las conexiones actuales son adecuadas para la operación de la finca.
Agua potable y alcantarillado	En el sector de Santo Tomas la empresa autorizada para proveer este servicio es ENACAL, y no se verá afectado negativamente. La empresa contara con un tanque para almacenamiento de agua y así evitar riesgos cuando se interrumpe el servicio. El tanque se llenará en horas que no afecte en el flujo a la población vecina.
Red vial	Actualmente la trocha de acceso a la finca es un camino poco transitado debido a que es una finca privada. El proyecto no impactará de manera negativa sobre la carretera, pero la circulación vehicular se verá ligeramente alterada.

Fuente: Elaboración propia

4.5. Fases del proyecto

4.5.1. Construcción y acondicionamiento del local

Esta fase incluye todo lo referido a la construcción de la infraestructura. A continuación, se hace mención de las labores que se llevan a cabo en esta fase:

- **Pre-Construcción:**

En esta actividad se apertura vías de acceso provisionales para la entrada y movilización de maquinaria de construcción, materiales etc. Se debe acondicionar el espacio de la finca para que puedan realizarse todas las actividades relacionadas con la construcción y mejoramiento del local.

- **Preparación del terreno y construcción de cimientos:**

En esta actividad se hace necesario la limpieza del terreno por medio de maquinaria, así como la remoción de suelo para el agregado del material selecto que a la vez nivele el terreno.

- **Acopio de materiales de construcción:**

Entrada de los materiales utilizados para la construcción inicial e infraestructura.

- **Construcción de estructuras:**

La mampostería, columnas y cadenas de amarre. Además, se contempla la construcción de áreas de uso público, como calles de acceso, caseta del guarda de seguridad, entrada a la finca, entre otros. Establecimiento de retretes, lavamanos, llaves de paso de agua.

- **Instalación de los sistemas para servicios básicos:**

Instalación e implementación del sistema de cañerías para suministro de agua potable y alcantarillado sanitario para el terreno; instalación y prueba del cableado del sistema de suministro de energía eléctrica; así como la instalación y prueba de los sistemas de iluminación pública y transformadores, con su correspondiente infraestructura. Además, las líneas internas del sistema de telecomunicación, como teléfono.

- **Trabajos de acabado fino:**

Aplicación de cerámica en los pisos y paredes; instalación de puertas y marcos. Construcción de la planta de tratamiento. Instalación y puesta en funciones del servicio de línea telefónica. Arreglo de áreas verdes: siembra de árboles, arbustos y grama; Instalación final del sistema eléctrico, red de telecomunicaciones y fachada de la finca.

4.5.2. Operación

La fase de Operación, contempla la puesta en marcha del proyecto, es decir, cuando los clientes empiezan a visitar las instalaciones de finca La Chontaleña y comienzan a hacer uso de las áreas y servicios que ésta ofrece. En esta etapa se realizan las actividades de: producción de los diferentes platillos que ofrece el restaurante, recorrido por las áreas de la finca, compras de insumos, materias primas y materiales varios, capacitación al personal, promoción y publicidad y utilización de diferentes servicios básicos necesarios para la operación de la finca.

4.6. Matrices

Una vez identificados los efectos causados al medio ambiente con el proyecto, se procede a la elaboración de una lista de verificación para evaluar la magnitud e importancia de cada impacto sobre la base de la predicción entre los efectos, cambios,

o transformaciones de los factores ambientales por las acciones de la construcción del proyecto, clasificados de positivos o negativos en la calidad ambiental, incluida la valoración social.

Previamente efectuada la identificación de acciones y factores se procederá a utilizar la Matriz de Leopold, este método consiste en una lista horizontal de actividades de la ejecución del proyecto, contra la lista vertical de factores ambientales, es por tanto una matriz de interacción facilitando estimar la importancia y magnitud de impactos.

Por ello es necesario llevar a cabo el llenado de dos matrices que se describen a continuación:

- Matriz Causa efecto que identifica el factor que es alterado por distintas actividades que se desarrollan durante la fase de construcción del proyecto. Se utilizan generalmente la X para señalar factor versus actividad.
- Matriz de valoración de Impacto en donde ubica valoraciones, consideración por el ambientalista estableciendo cantidades de magnitudes relativos en base a los daños que las actividades ocasionan, generalmente se utiliza la tabla de Leopold denominada importancia del Impacto donde se presentan la formula general de importancia de impacto con sus correspondientes atributos debidamente ponderados.

Tabla 72. Matriz LEOPOLD etapa de construcción

Etapa de Construcción Matriz LEOPOLD							
FACTORES DEL MEDIO AFECTADOS POR EL PROYECTO		Pre- Construcción	Preparación del terreno y construcción de cimientos	Acopio de materiales de construcción	Construcción de estructuras	Instalación de los sistemas para servicios básicos	Trabajos de acabado fino
Factor	COD	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Clima	M1						
Calidad del aire	M2	x	x	x	x	x	
Ruidos y vibraciones	M3	x	x		x	x	x
Suelo	M4	x	x			x	
Vegetación	M5	x	x	x	x	x	
Fauna	M6		x	x		x	

Paisaje	M7	x	x	x	x	x	
Transporte y viabilidad	M8			x			
Acueductos y Alcantarillado	M9					x	

Fuente: *Elaboración propia*

Tabla 73. Matriz LEOPOLD etapa de operación

Etapa de Operación Matriz LEOPOLD				
FACTORES DEL MEDIO AFECTADOS POR EL PROYECTO		Vertederos de aguas residuales	Generación de desechos sólidos	Funcionamiento de La Chontaleña
Factor	COD	C1	C2	C3
Clima	M1			
Calidad del aire	M2	x	x	x
Ruidos y vibraciones	M3		x	x
Suelo	M4	x	x	x
Vegetación	M5	x	x	x
Fauna	M6		x	x
Paisaje	M7	x	x	x
Transporte y viabilidad	M8			x
Tratamiento de Des. Sólidos	M10		x	x
Salud	M11	x		
Economía	M12			x

Fuente: *Elaboración propia*

A continuación, se evaluará el nivel de impacto de cada acción sobre cada factor particular del ambiente en una escala de 1 a 10 en relación a la magnitud del impacto negativo que ocasionaría, siendo 10 la máxima y 1 la mínima. La escala de medición utilizada fue la siguiente:

- 1 – 3 Efecto leve reversible
- 4 – 5 Efecto leve irreversible
- 6 – 8 Efecto severo reversible
- 9 – 10 Efecto severo irreversible

Durante la evaluación el valor 0 no es permitido, las celdas con un signo “+” indican un efecto positivo y las celdas vacías muestran que no existe afectación.

En la matriz de evaluación anterior se puede observar que la mayoría de los impactos son leve reversibles, con aproximadamente 35 en la fase de construcción, lo que indica que el proyecto en realidad no afectara gravemente el ambiente.

Tabla 74. Matriz de valoración de impacto etapa de construcción

Etapa de Construcción Matriz LEOPOLD							
FACTORES DEL MEDIO AFECTADOS POR EL PROYECTO		Pre-Construcción	Preparación del terreno y de construcción de cimientos	Acopio de materiales de construcción	Construcción de estructuras	Instalación de los sistemas para servicios básicos	Trabajos de acabado fino
Factor	COD	C1	C2	C3	C4	C5	C6
Clima	M1						
Calidad del aire	M2	1	2	1	2	3	
Ruidos y vibraciones	M3	1	3	2	2	1	1
Suelo	M4	1	3			1	
Vegetación	M5	2	3	1	2	2	
Fauna	M6		2	1		1	
Paisaje	M7	2	3	1	3	1	
Transporte y viabilidad	M8			1			
Acueductos y Alcantarillado	M9					1	
Tratamiento de Des. Sólidos	M10						
Salud	M11						1
Economía	M12	+	+	+	+	+	+

Fuente: Elaboración propia

Tabla 75. Matriz de valoración de impacto etapa de operación

Etapa de Operación Matriz LEOPOLD				
FACTORES DEL MEDIO AFECTADOS POR EL PROYECTO		Vertederos de aguas residuales	Generación de desechos solidos	Funcionamiento de La Chontaleña
Factor	COD	C1	C2	C3
Clima	M1			
Calidad del aire	M2	1	1	1
Ruidos y vibraciones	M3		1	1
Suelo	M4	4	3	2
Vegetación	M5	4	4	1
Fauna	M6		2	2
Paisaje	M7	2	2	+
Transporte y viabilidad	M8			+
Tratamiento de Des. Sólidos	M10		+	+
Salud	M11	1		+
Economía	M12			+

Fuente: Elaboración propia

Como se observa durante la fase de operación de la finca agroturística La Chontaleña, se producirán muy pocos efectos negativos sobre el ambiente, en vista que 22 son leves reversibles y 6 producirán un gran impacto positivo o beneficio para los diferentes factores o elementos del ambiente.

4.7. Tipificación de los impactos detectados

En la tabla a continuación se muestra los resultados de la evaluación de cada uno los impactos que fueron valorados anteriormente.

Tabla 76. Tipificación de los impactos

TIPO DE AFECTACIÓN\FASE	CONSTRUCCIÓN	OPERACIÓN
Leves Reversibles. 1-3	29	13
Leves Irreversibles. 4-5	0	3
Severos Reversibles. 6-8	0	0
Severos Irreversibles. 9-10	0	0
Afectaciones Positivas	6	6
Total, Afectaciones	35	22

Fuente: Elaboración propia

4.8. Medidas de mitigación de los impactos.

Una vez se tienen identificados y valorados los impactos potenciales del proyecto se realiza la elaboración de un plan de Manejo Ambiental. El plan de medidas de mitigación son acciones estratégicas de construcción definidas para compensar los impactos negativos y mantener el equilibrio entre las acciones constructivas del proyecto con el medio ambiente natural de la zona.

A continuación, se presentan los principales impactos ambientales negativos que se esperan en cada fase del proyecto, junto con su correspondiente medida de mitigación.

4.8.1. Etapa de Construcción

I. Pre-Construcción

Impactos generados

- Contaminación del aire por la combustión generada por los motores de maquinaria, así como también por las partículas de polvo levantadas por equipo de aberturas.
- Generación de ruido
- Afectación a la calidad del suelo
- Destrucción local de la vegetación natural en un área de 5 manzanas cuadradas.
- Cambio del paisaje local por la instalación del equipo de construcción y caseta de control

Medida de mitigación y compensación

- En verano los vientos son más fuertes, por lo que es necesario proceder al riego de estabilización con agua en todo el trazo de la vía de tierra para minimizar las generaciones de partículas.
- Proveer a los trabajadores de los equipos la protección auditiva, como Orejeras, cascos, lentes, mascarilla, guantes, uniforme y botas, Aplicar medidas de control de monitoreo periódicos de los niveles de ruido.
- Limitar las áreas de intervención estrictamente a lo necesario, en áreas utilitarias para maquinaria y materiales. Al finalizar las actividades constructivas, promover la regeneración natural de vegetación.
- Posterior a la construcción siembra especies de vegetación del ecosistema del sector s que además contribuyan a la filtración de agua.

II. Preparación del terreno y construcción de cimientos

Impactos Generados

- Generación de Gases por la circulación de equipo y maquinaria.
- Emisiones de ruido.
- Contaminación de suelos.
- Alteración a la vegetación de la zona.
- Afectación a la fauna del lugar
- Alteración en el paisaje de la finca.

Medidas de mitigación y compensación.

Control de emisiones de gas, el motor de los vehículos no debe de emitir niveles de contaminación que excedan los límites permisibles, de acuerdo a las

- disposiciones establecidas en el Decreto 32-97, Reglamento general para el control de emisiones de los vehículos automotores de Nicaragua.
- Dotar y establecer el uso obligatorio de protectores auditivos para el personal q trabaje o se encuentren frecuentemente cerca de la maquinaria o equipo que emita ruido

- Evitar realizar mantenimiento de equipos directamente sobre el suelo, velar que los combustibles y lubricantes sean dispuestos en lugar adecuado.
- Recuperar parte de la vegetación perdida, proporcionando cobertura vegetal al suelo desnudo y brindar una alternativa de hábitat a la fauna que se alejó de la zona por la vibración y el ruido de la Maquinaria.
- Compensando la pérdida de especies foréstaes con especies nativas de tamaño mediano a bajo, de floración vistosa follaje llamativo y hojas perennes, para que las aves que emigran de la zona del proyecto puedan retornar.
- No realizar la tala de los árboles más grandes ubicados en el perímetro del terreno, de modo que sirvan de barrera natural durante la etapa de construcción.

III. Acopio de materiales de construcción.

Impactos generados

- Afectación a la calidad del aire.
- Generación de ruido y vibraciones
- Modificación de la vegetación
- Alteración en la fauna del lugar
- Modificación del Paisaje.
- Obstrucción en la carretera y riesgo por carga pesada.

Medidas de mitigación y compensación

- Cuando se transporte la tierra y ladrillos se debe cubrirá la carga de los camiones con lonas.
- Ajustar los horarios de trabajo de 7:00 am – 5:00 pm laborar fuera de este horario solo que fuera en casos de emergencia.
- Evitar la intromisión en áreas con valor ecológico, limitar abrir otros accesos y desvíos en las zonas boscosas.
- Las zonas intervenidas deberán ser restauradas de tal forma que queden iguales o mejores a las existentes antes de ejecutar las actividades.

- Establecer un horario para la entrada de materiales cuando no haya tráfico abundante.

IV. Construcción de estructuras.

Impactos generados

- Contaminación por partículas y suspensión de polvo
- Generación de ruido y vibraciones
- Eliminación de la vegetación en los cimientos de la construcción.
- Modificación a la percepción visual del paisaje

Medidas de mitigación y compensación

- Se recomienda en época seca el humedecimiento periódico con agua.
- El contratista deberá dotar y establecer el uso obligatorio de protectores auditivos para el personal que trabaje o se encuentre frecuentemente cerca de la maquinaria o equipo que emite ruidos.
- Posterior a la construcción, Siembra especies de vegetación del ecosistema del sector
- Limitar las áreas de intervención a lo estrictamente necesario, para la regeneración natural de la vegetación en la zona, Se debe evitar en todo lo posible la modificación de terrenos innecesaria

V. Instalación de los sistemas para los servicios básicos

Impactos generados

- Generación de partículas de polvo en la excavación para tubería y alcantarillado.
- Generación de ruidos y vibraciones.
- Deterioro de la calidad del suelo por excavaciones.
- Alteración de la vegetación.
- Modificación del Paisaje.

Medidas de mitigación y compensación

- Dotar y exigir el uso de equipo de protección al personal que labora en la etapa de acueducto, de modo que se evite la exposición directa del personal a partículas suspendidas.
- Hacer uso de silenciadores en la maquinaria y equipo que tenga dicha opción de uso, de modo que se minimicen las posibilidades de aumentar los decibeles permisibles de ruido.
- Aplicar material de relleno en las áreas donde la vegetación ha sido removida, para evitar la erosión de suelos, Implantar cubierta vegetal en áreas de suelo donde no se esté desarrollando la construcción de una infraestructura.
- Obtener vegetación nativa del sitio, para realizar la reforestación una vez que la etapa de instalación de los sistemas de servicio haya finalizado.
- Restaurar las zonas verdes intervenidas por la actividad a través de la de la forestación de la zona afectada.

VI. Trabajos de acabado fino

Impactos generados

- Generación de ruidos.
- Emisión de polvos.

Medidas de mitigación y compensación

- Garantizar que no se exceda la a niveles de ruido mayores de 85 decibeles (dBA). Además, se debe proveer y establecer el uso obligatorio de protectores auditivos para el personal q trabaje o se encuentren frecuentemente cerca de la maquinaria o equipo que emita ruido.
- Utilizar objetos protectores como gafas, mascarías y chalecos.

4.8.2. Etapa de Operación

I. Vertederos de aguas residuales

Impactos generados

- Contaminación del suelo por fuga de aguas residuales especiales

Medidas de mitigación y compensación

- Mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Colocar rejillas protectoras sobre los tragantes ubicados dentro de la planta, de modo que se evite el funcionamiento inadecuado del mismo por estancamiento con residuos sólidos.
- Ubicar dentro de la finca, señalizaciones sobre el manejo adecuado de los tragantes y la adecuada disposición de los residuos sólidos, para evitar el vertido de estos dentro de los tragantes.

II. Generación de desechos solidos

Impactos Generados

- Contaminación del aire.

Medidas de mitigación y compensación

- Transportar y almacenar de forma que minimice el desarrollo de olores, eviten que los desperdicios se conviertan en un atractivo para el refugio o cría de insectos y roedores y evitar la contaminación de los alimentos, superficies, suministros de agua y la superficie del terreno.
- La finca tendrá una zona exclusiva para el depósito temporal de los desechos sólidos, separada en área para basuras orgánicas y área para basuras inorgánicas. La zona de basuras tendrá protección contra las plagas, será de construcción sanitaria, fácil de limpiar y desinfectar, estará bien delimitada y lejos de las zonas de proceso.
- Los recipientes destinados a la recolección de las basuras estarán convenientemente ubicados, se mantendrán tapados e identificados y en lo posible estarán revestidos con una bolsa plástica para facilitar la remoción de los desechos.

III. Funcionamiento de La Chontaleña

Impactos Generados

- Contaminación del aire.
- Alteración en la seguridad de la fauna.
- Modificación y eliminación de la flora

Medidas de mitigación y compensación

- Se prohíbe fumar dentro de las instalaciones de la finca.
- Se prohíbe portar y usar armas de fuego en la zona solamente, para el personal de vigilancia expresamente autorizado para ello.
- Poner rótulos de señalamiento en la prohibición del arranque de flores, plantas, siembras entre otro

XII. CONCLUSIONES

El estudio de pre factibilidad del proyecto de la finca agroturística “La Chontaleña” ha demostrado que existe un potencial significativo para el desarrollo de esta iniciativa en el municipio de Santo Tomás, Chontales. El estudio de mercado indica una creciente demanda de experiencias turísticas que combinan naturaleza, cultura y actividades agrícolas. Además, la evaluación económica y financiera sugiere que el proyecto es viable, rentable y un potencial éxito. La inversión inicial, aunque significativa, puede ser recuperada en un periodo de tiempo razonable. Así como también tiene probabilidad de convertirse en un negocio rentable y sostenible.

Asimismo, el proyecto contribuiría al desarrollo sostenible de la comunidad local del municipio, generando empleo directo e indirectamente, y promoviendo la conservación del medio ambiente y la valorización de las tradiciones y actividades agrícolas. El proyecto se beneficiará de la tendencia creciente por experiencias de turismo rural y sostenible. El proyecto se diseñará y operará de manera sostenible, minimizando el impacto ambiental y promoviendo la conservación de los recursos naturales.

En conclusión, el proyecto de “La Chontaleña” no solo es factible desde un punto de vista económico, sino que también tiene el potencial de generar beneficios sociales y ambientales significativos. Presenta una oportunidad prometedora para desarrollar una nueva oferta turística que combina sostenibilidad, educación y recreación. La localización óptima para la finca permitirá el desarrollo de las actividades y un excelente posicionamiento en el mercado debido a estar en una ruta de comercio.

Los riesgos identificados, tales como la variabilidad climática y la fluctuación en la afluencia de turistas, pueden ser mitigados mediante una planificación adecuada y estrategias de marketing eficaces.

El análisis financiero en general del presente proyecto, evidencia resultados positivos de rentabilidad, por lo que es aconsejable su ejecución, considerando los cálculos y los procedimientos establecidos para tal fin.

Tabla 69. Indicadores financieros con financiamiento

Indicadores financieros		Análisis
TMAR	14%	La TMAR con financiamiento es menor que la TIR. El proyecto es aceptable.
VAN	U\$8,177.55	El VPN es mayor a 0 por ello, el proyecto se acepta.
TIR	41%	Considerando que la TIR es superior a la TMAR, el proyecto se acepta.
R (B/C)	58%	La R(B/C), es mayor que 1, entonces el proyecto es aceptado.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 70. Indicadores financieros sin financiamiento

Indicadores financieros		Análisis
TMAR	21.8%	La TMAR sin financiamiento es menor que la TIR. El proyecto se acepta.
VAN	U\$538,671.62	El VPN es mayor a 0 por ello, el proyecto se acepta.
TIR	22%	Considerando que la TIR es superior a la TMAR, el proyecto se acepta.
R (B/C)	58%	La R(B/C), es mayor que 1, entonces el proyecto es aceptado.

Fuente: Elaboración propia

XIII. Bibliografía

- A., I. M. (2005). *FORMULACION Y EVALUACION DE PROYECTOS DE INVERSION AGROPECUARIA*. Managua, Nicaragua.: Universidad Nacional Agraria.
- ALCALDIA, M. (2021). *Informe anual*. Santo Tomas: Alcaldia Municipal Santo Tomas .
- Álvarez Albelo, C. D., & Becerra Domínguez, M. (2013). LA OFERTA, LA DEMANDA Y EL MERCADO. En *INTRODUCCIÓN A LA TEORÍA ECONÓMICA* (pág. 84).
- Arias, F. (2006). *El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica*. Caracas-Venezuela.
- Baca, G. (2006). *Evaluación de proyectos*. (5ª. ed.). México: Mc Graw Hill.
- Blanco, M., Ganduglia, F., & Rodríguez, D. (2015). Manual 5: el mercado y la comercialización / Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura – San José, C.R.: IICA, 2018. . En *Programa de Fortalecimiento de Capacidades Agroempresariales y Asociativas* (pág. 112). San José, Costa Rica : IICA ISBN: 978-92-9248-775-1 .
- Castillo, B. (2013). *Metodología de la investigación aplicada*. (Compilado, Ed.) Esteli: Universidad Nacional Autonoma de Nicaragua FAREM Esteli.
- Caurin, J. (21 de Febrero de 2018). *Comercialización*. Obtenido de *Emprendepyme.net* : <https://www.emprendepyme.net/comercializacion>
- Conexión ESAN. (24 de Enero de 2017). *El PRI: uno de los indicadores que más llama la atención de los inversionistas*. Obtenido de ESAN Graduate School of Business: <https://www.esan.edu.pe/conexion-esan/el-pri-uno-de-los-indicadores-que-mas-llama-la-atencion-de-los-inversionistas>
- Corvo, H. S. (26 de Marzo de 2019). *Demanda Potencial: cómo se calcula y ejemplos*. Obtenido de Liferder: <https://www.liferder.com/demanda-potencial/>
- Corvo, H. S. (02 de Junio de 2021). *Oferta turística*. Obtenido de lifeder: <https://www.liferder.com/oferta-turistica/>
- Equipo editorial, E. (5 de Agosto de 2021). *Concepto.de*. Obtenido de Concepto: <https://concepto.de/servicio/>
- Galán, J. S. (25 de Junio de 2015). *Estudio de Mercado*. Obtenido de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/estudio-de-mercado.html>
- García, I. (31 de Agosto de 2017). *economiasimple.net*. Obtenido de <https://www.economiasimple.net/glosario/rentabilidad>

- González, A. C. (2016). *Plan estratégico de negocios*. Mexico: Grupo Editorial Patria S.A.
- Gutierrez Ramos, K. S., & Lara Mendieta, A. A. (2016). *Propuesta del diseño de un manual de control interno contable para el inventario del área de farmacia en el Hospital San Jose, en el municipio de Diriamba, Carazo*. Diriamba: Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2006). *Metodología de la investigación*. México. D.F.: McGraw-Hill.
- Hernández, R. (2006). *Metodología de la investigación*. Mexico: McGrawHill.
- INIDE. (Marzo de 2008). *inide.gob.ni*. Obtenido de inide.gob.ni: <https://www.inide.gob.ni/docu/censos2005/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, I. (11 de 2020). <http://www.inide.gob.ni>. Obtenido de <http://www.inide.gob.ni>: <http://www.inide.gob.ni>
- laestrella.com.pa. (29 de Marzo de 2016). *Agroturismo: Tabla de salvación para fincas agrícolas*. Obtenido de CentralAmericaData.com: https://m.centralamericadata.com/es/article/home/Agroturismo_Tabla_de_salvacin_para_fincas_agrcolas
- Lalovaia, E., & Ortega, S. (Enero de 2013). Propuesta de gestión sostenible para el aprovechamiento de los recursos agroturisticos de Finca La Patasta, municipio las Sabanas, departamento de Madriz, durante el segundo semestre del año 2012. *Trabajo de graduación presentado como requisito para optar al título de licenciatura en turismo sostenible*. Estelí, Nicaragua: UNAN.
- Moya, M. A. (2012). Fundamentos de Economía. En J. F. Ballinas. México.
- OSPINA., J. D. (2004). "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA DE SERVICIOS DE ENTRETENIMIENTO A PARTIR DEL SUMINISTRO DE JUGUETES DE PELUCHE PERSONALIZADOS EN COLOMBIA" . Bogotá.
- Pérez Porto, J., & Gardey, A. (07 de Febrero de 2010). <https://definicion.de/taller/>. Obtenido de <https://definicion.de/taller/>
- Perez Porto, J., & Merino, M. (2013). Obtenido de Definicion: <https://definicion.de/viabilidad/>
- Pérez, A. (23 de Abril de 2021). *Estudio financiero: en qué consiste y cómo llevarlo a cabo* . Obtenido de OBS Bussiness School: <https://www.obsbusiness.school/blog/estudio-financiero-en-que-consiste-y-como-llevarlo-cabo>
- Pérez, M. (17 de Agosto de 2021). *Definición de Precio*. Obtenido de ConceptoDefinición: <https://conceptodefinicion.de/precio/>

- Porto, J. P., & Gardey, A. (2017). *Definicion.de: Definición de agroturismo*. Obtenido de Definicion.de: <https://definicion.de/agroturismo/>
- Porto, J. P., & Merino, M. (2010). *Definición de Impacto Ambiental*. Obtenido de Definición.de: <https://definicion.de/impacto-ambiental/>
- Porto, J. P., & Merino, M. (2013). *Definicion.de: Definición de prefactibilidad*. Obtenido de Definición.de: <https://definicion.de/prefactibilidad/>
- QuestionPro. (s.f.). *Estudio de Mercado*. Obtenido de QuestionPro: <https://www.questionpro.com/es/estudio-de-mercado.html>
- Ramírez, P. O. (26 de febrero de 2017). *Finca Los Angeles, una opción agroturística con mucho auge en Chontales*. Obtenido de El 19 Digital: <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:52695-finca-los-angeles-una-opcion-agroturistica-con-mucho-auge-en-chontales>
- Ramírez, P. O. (28 de Marzo de 2018). *Finca San Carlos, turismo rural de gran altura*. Obtenido de El 19 Digital: <https://www.el19digital.com/articulos/ver/titulo:75393-finca-san-carlos-turismo-rural-de-gran-altura>
- Riquelme, Matias. (12 de Noviembre de 2021). *Oferta (tipos, definición, características y la ley de oferta)*. Obtenido de Web Y Empresas: <https://www.webyempresas.com/oferta/>
- Rosales, R. (2005). *La formulación y evaluación de proyectos*. San José, Costa Rica. Turismo Nacional. (2022). *Mapa Nacional de Turismo*. Santo Tomas: <https://www.mapanicaragua.com/municipio-de-santo-tomas/>.
- Urbina, G. B. (2010). *Evaluacion de Proyectos*. Mexico, D,F: McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A.
- Urbina, G. B. (2010). *Evaluación de Proyectos*. Mexico,D,F: McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A.
- Váquiro, J. D. (23 de Febrero de 2010). *La Relación Beneficio Costo*. Obtenido de PYMES FUTURO: <https://www.pymesfuturo.com/costobeneficio.html>
- VASQUEZ, K. A. (2013). "ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA EMPRESA PRODUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE MUEBLES DE IMBABURA". . Ibarra.
- Vivanco, M. (2005). *Muestreo Estadístico, Diseño y Aplicaciones*. Santiago de Chile: Imprenta Salesianos S.A. .

XIV. ANEXOS

Anexo 1. Formato de encuesta de La Chontaleña

UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

UNI JUIGALPA

Encuesta

Estimado señor(a):

El objetivo de esta encuesta es para determinar la factibilidad del proyecto de una finca agro turista denominada “La Chontaleña”, en el municipio de Santo Tomás, Chontales. Al crear una finca agro turística con un ambiente seguro, sano y familiar en la ciudad de Santo Tomas, las personas podrán cntar con servicios de calidad y vivir experiencias que solo el campo y la naturaleza pueden ofrecer.

1. Datos Generales

1.1. Sexo: (a) F (b) M

1.2. Edad: (a) 18-24 (b) 25-34

(c) 35-64 (d) 65 a mas

1.3. Ubicación: Procedencia_____

2. Desarrollo

Instrucciones: Por favor marque con una (X) la respuesta que usted crea conveniente. Gracias.

2.1. ¿En qué rango de ingreso se ubica el suyo mensualmente?

() Menor a C\$10,000.00

() De C\$10,001.00 a C\$15,000.00

() De C\$15,001.00 a C\$18,000.00

() Mayor a C\$18,001.00

2.2. ¿Conque frecuencia realiza turismo?

- Una vez al año
- De dos a tres veces al año
- Mas de tres veces al año

2.3. ¿Qué aspecto considera determinante para decidir hacer o no hacer turismo?

- Transporte
- Alimentación
- Precio
- Alojamiento

2.4. ¿Qué concepto relaciona con agroturismo? Elija 3 opciones:

- Actividades agrícolas
- Actividades ganaderas
- Cabalgatas y caminatas
- Relajación y descanso
- Alojamiento en una finca
- Paisajes naturales
- Gastronomía típica
- Cultura y tradiciones

2.5. ¿Conoce usted en Santo Tomás alguna finca o complejo turístico que brinde como servicio al público alguno de los conceptos seleccionados en la pregunta anterior?

- Si
- No

2.6. ¿Le gustaría visitar algún proyecto agroturístico en Santo Tomás?

- Si
- No

2.7. ¿Cuál es el monto máximo que estaría dispuesto a pagar por un servicio agroturístico que le ofrezca, alimentación, recreación, estadía en una finca y actividades agropecuarias?

a) Paquetes personales

- Menor a U\$60.00
- De U\$61.00 a U\$100.00
- De U\$101.00 a U\$150.00

- De U\$151.00 a U\$200.00
- Mayor a U\$200.00

b) Paquetes grupales (4 personas)

- De U\$250.00 a U\$300.00
- De U\$301.00 a U\$400.00
- De U\$401.00 a U\$500.00
- Más de U\$501.00

2.8. De las siguientes actividades, ¿cuáles le gustaría realizar en una finca agroturística?

- Aprender sobre cultivos orgánicos y cosechas.
- Aprender sobre manejo de animales de granja.
- Intercambios culturales con la comunidad.
- Alojamiento
- Cabalgata por los atractivos aledaños
- Recreación

2.9. ¿Le gustaría realizar las actividades antes mencionadas, al menos?:

- 1 día
- 2 días
- Más de dos días

2.10. ¿Usted asistiría a una finca agroturística que ofrezca las actividades antes mencionadas en la pregunta del ítem “2.8”?

- Si
- No

2.11. ¿Usted estaría dispuesto a asistir a esta finca de inmediato si se le presentara la oportunidad?

- Si
- No

2.12. ¿Cada cuánto Usted asistiría?

- Una vez a la semana
- Una vez al mes
- Dos veces al mes
- Una vez al año
- Eventualmente

2.13. ¿Por qué motivos u ocasiones asistiría?

- () Por distracción
- () Retiros
- () Cumpleaños
- () Celebraciones especiales
- () Reuniones

2.14. ¿En qué temporadas le gustaría visitar la finca agroturística?

- () Verano
- () Invierno
- () Navidad
- () Días feriados

¡Gracias!

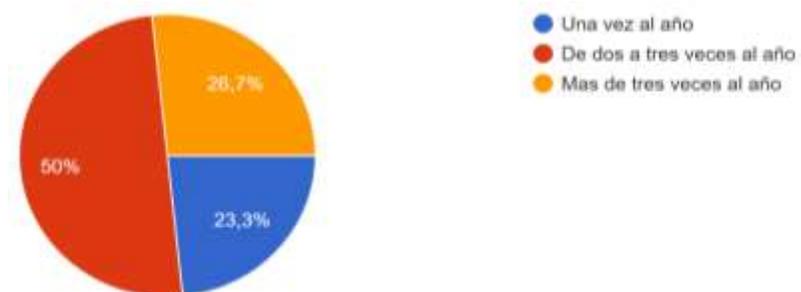
Anexo 2: Resultados de la encuesta

Tabla1. ¿Con que frecuencia realiza turismo?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Una vez al año	55	23,3
De dos a tres veces al año	119	50
Más de tres veces al año	63	26.7
Total	237	100,0

Elaboración fuente propia

Grafica 1. ¿Con que frecuencia realiza turismo?



Fuente: Elaboración propia

Tabla 2. ¿Le gustaría visitar algún proyecto agroturística en Santo Tomás?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Si	237	100,0
No	0	0,0
Total	237	100,0

Fuente: Elaboración propia

Grafica 2. ¿Le gustaría visitar algún proyecto agroturística en Santo Tomás?



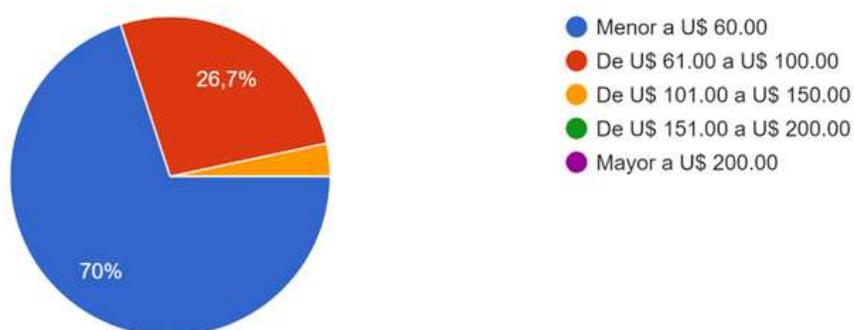
Fuente: Elaboración propia

Tabla 3. ¿Cuál es el monto máximo que estaría dispuesto a pagar por un servicio agroturístico por paquetes personales?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Menor a U\$ 60.00	166	70,0
De U\$ 61.00 a U\$ 100.00	63	26,7
De U\$ 101.00 a U\$ 150.00	8	3,3
De U\$ 151.00 a U\$ 200.00	0	0,0
Mayor a U\$ 200.00	0	0,0
Total	237	100,0

Fuente: Elaboración propia

Grafica 3. ¿Cuál es el monto máximo que estaría dispuesto a pagar por un servicio agroturístico por paquetes personales?



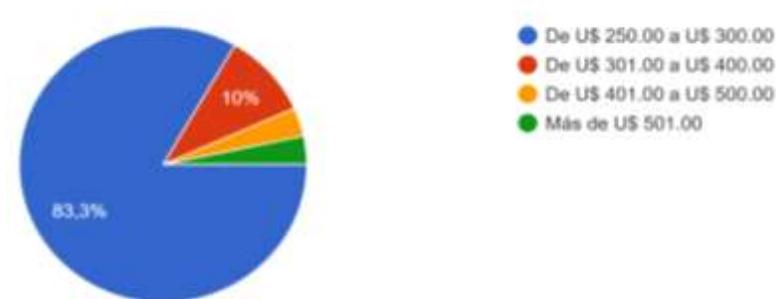
Fuente: Elaboración propia

Tabla 4. ¿Cuál es el monto máximo que estaría dispuesto a pagar por un servicio agroturístico por paquetes grupales?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
De U\$ 250.00 a U\$ 300.00	197	83,3
De U\$ 301.00 a U\$ 400.00	24	10,0
De U\$ 401.00 a U\$ 500.00	8	3,3
Más de U\$ 501.00	8	3,3
Total	237	100,0

Fuente: Elaboración propia

Grafica 4. ¿Cuál es el monto máximo que estaría dispuesto a pagar por un servicio agroturístico por paquetes grupales?



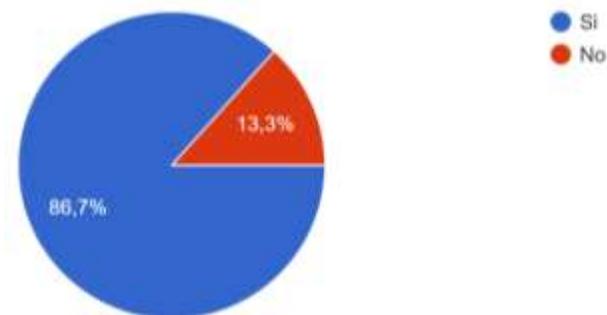
Fuente: Elaboración propia

Tabla 5. ¿Usted estaría dispuesto a asistir a esta finca de inmediato si se le presentara la oportunidad?

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Si	205	86,7
No	32	13,3
Total	237	100,0

Fuente: Elaboración propia

Grafica 5. ¿Usted estaría dispuesto a asistir a esta finca de inmediato si se le presentara la oportunidad?



Fuente: Elaboración propia

Anexo 3. Logotipo de finca “La Chontaleña”

Imagen 2. Logotipo de la Finca



Fuente: Ing. Nelton Rocha Solano Teléfono: +505 8445 9500

Anexo 4. Comisión nacional de salario mínimo

Imagen 2. Comisión nacional de salario mínimo

Logo: **4519** La Patria La Revolución

Logo: **EL PUEBLO, PRESIDENTE!**

Logo: **Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional**

Industria sujeta a régimen especial ^{2/}	8 %	C\$ 8,746.46
Micro y pequeña industria artesanal y turística nacional.	10.1 %	C\$ 6,027.72
Electricidad, Gas y Agua; Comercio, Restaurantes y Hoteles; Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	10.1 %	C\$ 10,493.79
Construcción; Establecimientos Financieros y Seguros	10.1 %	C\$ 12,803.47
Servicios Comunales, Sociales, y Personales	10.1 %	C\$ 8,020.47
Gobierno Central y Municipal	10.1 %	C\$ 7,134.52

^{1/} Más alimentación
^{2/} Vigente a partir del 1^o enero de 2024 al 31 diciembre 2024

Fuente: MITRAB

Anexo 5. Tasa de crecimiento poblacional del municipio de Chontales

Imagen 3. Tasa de crecimiento poblacional de Chontales

TABLA 2. POBLACIÓN, ORDEN DE PRIMACÍA, TASA DE CRECIMIENTO INTERCENSAL, SUPERFICIE Y DENSIDAD POBLACIONAL, SEGÚN MUNICIPIO. CENSO DE 1995 Y 2005.

Municipio	Censo 1995			Censo 2005			Tasa de Crecimiento r 1995 - 2005	Superficie* (km ²)	Densidad Poblacional 2005 (Hab./ km ²)
	Población	%	Orden de Primacía	Población	%	Orden de Primacía			
LA REPÚBLICA	4 357 099			5 142 098			1.7	120 339.57	42.7
CHONTALES	144 635	100.0		153 932	100.0		0.6	6 481.27	23.8
Juigalpa	45 807	31.7	1	51 838	33.7	1	1.2	726.75	71.3
Acoyapa	16 882	11.7	2	16 946	11.0	2	0.0	1 381.79	12.3
Santo Tomás	15 997	11.1	3	16 404	10.7	3	0.3	546.60	30.0
Villa Sandino	14 141	9.8	4	13 152	8.5	4	-0.7	676.51	19.4
Santo Domingo	12 543	8.7	5	12 182	7.9	5	-0.3	681.71	17.9
Comalapa	10 940	7.6	6	11 785	7.7	6	0.7	643.86	18.3
La Libertad	9 814	6.8	7	11 429	7.4	7	1.5	774.55	14.8
San Pedro de Lóvago	7 125	4.9	8	7 650	5.0	8	0.7	466.50	16.4
El Coral	6 402	4.4	9	7 039	4.6	9	0.9	306.00	23.0
San Francisco de Cuapa	4 984	3.4	10	5 507	3.6	10	1.0	277.00	19.9

Fuente: VIII Censo de Población y IV de Vivienda, 2005