



Por un Desarrollo Agrario  
Integral y Sostenible

**UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA**  
**FACULTAD DE DESARROLLO RURAL**

**Trabajo de Graduación**

**Propuesta de Desarrollo Agro eco turístico en la Finca  
Jardín del Edén, Comunidad las Azucenas, San Carlos, Rio  
San Juan, Nicaragua**

**Autores:**

**Br. Yashuara Johana Pravia Villalta**

**Br. Brenda Carolina Avilés Bravo**

**Asesor:**

**Ing. MSc. Oswaldo Martin Pineda Rizo**

**Managua, Nicaragua, Octubre 2017**

**UNIVERSIDAD NACIONAL AGRARIA  
(UNA)**

**FACULTAD DE DESARROLLO RURAL**

**Trabajo de Graduación**

**Propuesta de Desarrollo Agro eco turístico en la Finca  
Jardín del Edén, Comunidad las Azucenas, San Carlos, Rio  
San Juan, Nicaragua**

**Trabajo sometido a consideración del honorable tribunal examinador de  
la facultad de desarrollo rural de la universidad nacional agraria para  
optar al grado de:**

**Licenciado en Desarrollo Rural**

**Autores**

Br. Yashuara Johana Pravia Villalta

Br. Brenda Carolina Avilés Bravo

**Asesor:**

Ing. MSc. Oswaldo Martin Pineda Rizo

**Managua, Nicaragua, Octubre 2017**

Este trabajo de graduación fue evaluado y aprobado por el honorable tribunal examinador designado por la decanatura de la Facultad de Desarrollo Rural, como requisito parcial para optar al título profesional de:

## **LICENCIATURA EN DESARROLLO RURAL**

**Miembros del Tribunal:**

---

**Presidente**

**Ing. MSc Angélica Báez Gómez**

---

**Secretario**

**Lic. Adriana Montenegro**

---

**Vocal**

**Ing. MSc Yadira Calero**

---

**Asesor**

**Ing. MSc Oswaldo Pineda Rizo**

**06 de noviembre del 2017**

## INDICE DE CONTENIDO

<b>Seccion</b>	<b>Página</b>
DEDICATORIA.....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
INIDICE CUADRO.....	vii
INIDICE FIGURA.....	viii
RESUMEN.....	x
ABSTRACT.....	xi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. OBJETIVOS.....	2
2.1. Objetivo General.....	2
2.2. Objetivos Específicos.....	2
III. MARCO TEORICO.....	3
3.1. Agro ecoturismo.....	3
3.2. Turismo.....	3
3.3. Desarrollo Turístico.....	3
3.4. Proyecto de Inversión.....	3
3.5. Diagnostico turístico.....	4
3.6. Oferta y demanda turística.....	4
3.7. Relación beneficio Costo.....	4
3.8. Tasa interna de retorno (TIR).....	4
3.9. Valor actual neto (VAN).....	4
3.10. Evaluación financiera turística.....	4
IV. METODOLOGIAS.....	5
4.1. Ubicación del estudio.....	5
4.2. Tipo de Investigación.....	5
4.3. Variables a considerar en la propuesta turística.....	5
4.4. Diseño metodológico.....	7
4.5. Fases metodológicas.....	7
4.5.1. FASE I: Organización y documentación.....	7
4.5.2. FASE 2: Diagnostico Turístico a nivel de Finca.....	7

4.5.3.	FASE 3: Procesamiento y Análisis de la información: .....	8
4.5.4.	FASE 4: Evaluación financiera: .....	9
4.5.5.	FASE 5: Informe final de la propuesta.....	9
V.	RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	10
5.1.	Análisis situacional de la finca jardín del Edén.....	10
5.1.1.	Datos generales.....	10
5.1.2.	Aspectos biofísicos de la finca jardín del Edén.....	11
5.2.	Manejo sostenible de los recursos naturales .....	12
5.3.	Mapa de la Finca y sus atractivos turísticos.....	13
5.3.1.	Potenciales turísticos Finca el Edén .....	14
5.4.	Demanda Turística.....	16
5.4.1.	Origen y procedencia del turista.....	16
5.4.2.	Gustos y preferencia del turista .....	18
5.5.	Propuesta de mejora agro eco turística .....	18
5.6.	Evaluación financiera .....	20
5.6.1.	Ingresos y Egresos Productivos.....	20
5.6.2.	Ingresos Familiares.....	22
5.6.3.	Ingresos propuestos de servicios turísticos Finca Jardín del Edén. ....	23
5.6.4.	Inversión de infraestructura y mobiliarios de equipos.....	23
5.6.4.1.	Inversión de Infraestructura.....	23
5.6.5.	Egresos administrativos.....	25
5.6.5.1.	Gastos en nómina para la prestación de servicios.....	25
5.6.6.	Flujo de efectivos .....	26
VI.	CONCLUSIONES .....	27
VII.	RECOMENDACIONES.....	28
VIII.	BIBLIOGRAFÍA .....	29
IX.	ANEXOS.....	31

## **DEDICATORIA**

Dedicado primeramente a Dios, quien me provee salud, fuerzas y fe para seguir siempre adelante enfrentando cada reto para lograr mi objetivo.

A mi madre Damaris Bravo quien siempre confió en mis capacidades y me alentó a seguir adelante aunque dejará mi hogar para perseguir el sueño de mi carrera universitaria. Hoy puedo decir gracias y con orgullo dedicarle este y todos mis éxitos venideros.

A mi Abuelito, que ya no está a mi lado, pero su cariño prevalecerá siempre en mi corazón, por estar siempre en los momentos importantes de mi vida, ser el ejemplo para salir adelante y por los consejos que han sido de gran ayuda para mi vida y crecimiento. Este trabajo de investigación es el resultado de lo que me has enseñado en la vida, ya que siempre has sido una persona honesta, entregada a tu trabajo y un gran líder, pero más que todo eso, una gran persona que siempre supo salir adelante y ser triunfador.

Gracias infinitas a estas personas que iluminan mi vida.

**Brenda Carolina Avilés Bravo**

## **DEDICATORIA**

Dedicada primeramente a mi Dios quien supo guiarme por el buen camino, darme fuerzas para seguir adelante y no desmayar en los problemas que se me presentaban, enseñándome a encarar las adversidades sin desfallecer en el intento.

A mi familia que gracias a ellos he llegado hasta donde estoy.

A mi madre Mirna Villalta por su apoyo, consejos, comprensión, ayuda en los momentos difíciles, y por ayudarme con los recursos necesarios para salir adelante con mis estudios. Me ha dado todo lo que soy como persona, mis valores, mis principios, mi carácter, mi empeño, mi perseverancia y mi coraje para conseguir mis objetivos.

*“La dicha de la Vida consiste en tener siempre algo que hacer, alguien a quien amar y alguna cosa que esperar.”* **Thomas Chalmers**

**Yashuara Johana Pravia Villalta**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco primeramente al rey de reyes señor de señores Dios todo poderoso, que me brindó fuerza y perseverancia para culminar este proyecto y mi carrera con éxito.

A mi madre que siempre me apoyo y alentó a seguir adelante sin importar los obstáculos que se presentaron en mi camino.

A mi colega y amigo Víctor Acevedo por brindarme sus ideas y conocimientos para realizar un Proyecto de éxito.

A mi amiga, compañera de tesis Yashuara Pravia por tomar este reto conmigo y no dejar que me rindiera, por su comprensión y sobre todo por su apoyo en los momentos de tristeza. Te quiero mucho amiga.

A mi tutor Ing. MSc, Oswaldo Pineda que desde el primer momento creyó en mis habilidades y destrezas motivándome siempre a seguir en la lucha.

A nuestra alma mater, Universidad Nacional Agraria, quien me abrió las puertas dándome la oportunidad de profesionalizarme como Licenciada en Desarrollo Rural, por esta razón Agraria siempre llevare en alto tu nombre y en mi corazón.

**Brenda Carolina Avilés Bravo**

## **AGRADECIMIENTO**

Le agradezco a Dios por haberme guiado a lo largo de mi carrera, por ser mi fortaleza en los momentos de debilidad y por brindarme una vida llena de aprendizajes, experiencias y sobre todo felicidad.

Le doy gracias a mi Madre Mirna Villalta, por apoyarme en todo momento, por los valores que me ha inculcado y por haberme dado la oportunidad de tener una excelente educación en el transcurso de mi vida. Sobre todo por ser un excelente ejemplo de vida a seguir.

A mi familia por ser parte importante en mi vida y representar la unidad familiar. A mi tía Juana Pravia por ser un ejemplo a seguir, por llenar mi vida de amor cuando más lo he necesitado, a mi abuelita Ernestina por su amor incondicional y el apoyo que me ha brindado.

Agradezco la confianza, paciencia, apoyo y dedicación de tiempo al Ing. MSc. Oswaldo Pineda Rizo, por compartir conmigo sus conocimientos, por haberme brindado la oportunidad de desarrollar mi trabajo de investigación Profesional Junto a él como mi Tutor.

A Brenda Avilés por haber sido una excelente compañera de este trabajo y sobre todo una amiga, por haberme tenido la paciencia necesaria y motivarme a seguir adelante en los momentos de desesperación y sobre todo por hacer de su familia, una familia para mí.

A mis compañeros de clase, por haber hecho de mi etapa Universitaria un trayecto de vivencias que no olvidare.

A mi alma mater Universidad Nacional Agraria, por darme la oportunidad de formarme profesionalmente en ella.

**Yashuara Johana Pravia Villalta**

## INDICE CUADRO

<b>Cuadro</b>	<b>Página</b>
<b>Cuadro 1.</b> Variables de estudio .....	6
<b>Cuadro 2.</b> Especies Forestales Identificadas .....	10
<b>Cuadro 3.</b> Recurso Fauna de la Finca Jardín del Edén.....	11
<b>Cuadro 4.</b> Recursos Hídricos de la Finca Jardín del Edén .....	11
<b>Cuadro 5.</b> Puntos de Interés del Circuito Agroecoturístico.....	15
<b>Cuadro 6.</b> Llegada De Turistas a Nicaragua .....	17
<b>Cuadro 7.</b> Ingresos Productivos .....	21
<b>Cuadro 8.</b> Ingresos de Servicios Turísticos al año. ....	23
<b>Cuadro 9.</b> Ingresos Familiares .....	22
<b>Cuadro 10.</b> Inversión en Infraestructura.....	23
<b>Cuadro 11.</b> Inversión de utensilios quipos y mobiliario .....	24
<b>Cuadro 12.</b> Egresos Administrativos.....	25
<b>Cuadro 13.</b> Flujo de Efectivo .....	26

## INDICE FIGURA

<b>Figura</b>	<b>Página</b>
<b>Figura 1</b> Ubicación de la finca Jardín del Edén, comunidad Las Azucenas, San Carlos, Río San Juan, 2016.....	5
<b>Figura 2</b> Diseño Metodológico.....	7
<b>Figura 3.</b> Mapa de la Finca Jardín del Edén .....	13
<b>Figura 4.</b> Utilidades según Rubro en la Finca Jardín del Edén. ....	21
<b>Figura 5.</b> Egresos Familiares de la Finca Jardín del Edén.....	22

## INDICE DE ANEXO

<b>Anexo</b>	<b>Página</b>
Anexo 1. Egresos Familiares .....	31
Anexo 2. Ingresos Turísticos Actuales .....	31
Anexo 3. Costo por servicios en mantenimientos. ....	31
Anexo 4. Presupuesto General de inversión de infraestructura turística. ....	32
Anexo 5. Inversión de Utensilios y equipo .....	34
Anexo 6. Instrumentos aplicados en el levantamiento de la información .....	35
Anexo 7. Diseño de Encuesta a Demanda.....	41
Anexo 8. Diseño Circuito Agroecoturístico (Transecto).....	43

## RESUMEN

El agro eco turismo en Nicaragua es una nueva implementación en la que el turista no solo goza de las ofertas recreativas si no también participa de las actividades agropecuarias del lugar. Esta investigación nace del Proyecto UNA/CNU-RSJ “Fortalecimiento de capacidades de gestión técnica y productiva para el desarrollo integral de cinco municipios del Departamento de Rio San Juan, Nicaragua. Como objetivo, desarrollamos una propuesta de desarrollo agro eco turístico, dicho estudio se llevó a cabo en la finca del Señor Patricio Maradiaga que está ubicada en la comunidad en las azucenas a una distancia de 13 kilómetros del Municipio de san Carlos, Departamento de Rio San Juan, el área total de la finca es de 60 manzanas. Esta investigación se divide en cinco fases; organización y documentación, diagnostico turístico a nivel de finca, procesamiento y análisis de la información, evaluación financiera y el informe final de la propuesta. Dentro de los atractivos encontrados se destacó el panorama natural en el bosque tropical y diversas variedades de aves que se encuentran en el hábitat, en base a toda la información recopilada se realizaron las propuestas de mejora, construcción de espacios dentro de la unidad para brindar los servicios de calidad como alojamiento, ocio y senderismo que ofrece el productor, lo cual permite incrementar el ingreso económico de la familia ,promoviendo la agricultura sostenible y preservación de especies que habitan en el lugar.

**Palabra Clave:** Diagnóstico Turístico, Evaluación Financiera, Proyecto Turístico, Oferta y Demanda Turística e Ingresos Productivos

## ABSTRACT

The agro-ecotourism in Nicaragua is a new implementation in which the tourist not only has the recreational offers if he does not participate in the agricultural activities of the place. This research is born from the UNA / CNU-RSJ Project "Strengthening management and productivity capacities for the integral development of five municipalities in the department of Río San Juan, Nicaragua". As an objective, we developed a tourism proposal, said the study was carried out on the estate of Mr. Patricio Maradiaga, which is located in the community of lilies at a distance of 13 kilometers from the Municipality of San Carlos, Department of Rio San Juan, the total area of the farm is 60 manzanas. five phases, organization and documentation, diagnosis of tourism at farm level, processing and analysis of information, financial evaluation and the final report of the proposal. Among the attractions found include the natural landscape in the tropical forest and various varieties of birds that were found in the habitat, based on all the information collected, proposals for improvement, construction, Ion of spaces within the unit to provide services quality as accommodation, leisure and hiking offered by the product, which increases the income of the family, promotes sustainable agriculture and the preservation of the species that inhabit the place.

**Key Word:** Tourist Diagnosis, Financial Assessment, Tourism Project, Tourist Demand and Demand and Productive Income

## I. INTRODUCCIÓN

Actualmente en Nicaragua, existen organizaciones locales e institucionales, que practican el co-manejo de áreas protegidas invitando al turista a participar de modalidades como el turismo rural comunitario, agroturismo, ecoturismo, y turismo de aventura como parte de su oferta.

La actividad del agro ecoturismo ha sido considerada por entidades públicas y privadas como una de las estrategias para dinamizar el desarrollo de las zonas rurales por su capacidad de contribuir a la generación de ingresos adicionales a los productores agropecuarios. Según datos de la cuenta satélite 2016 (Banco central de Nicaragua, 2016), el aporte de estas actividades determinó una participación de 4.1 por ciento del valor agregado turístico (VAT) en el producto interno bruto (PIB) de Nicaragua, es decir, 12,533.0 millones de córdobas.

De manera más particular, el Departamento de Río San Juan de Nicaragua es el reino del trópico húmedo por excelencia, su territorio comprende uno de los ecosistemas más ricos, diversos y frágiles del mundo, en donde todavía es posible conservar, estudiar, admirar y aprender de la naturaleza. Su exuberante belleza natural va desde una abundancia de aves y reptiles hasta peces marinos de gran tamaño adaptados a ambientes de agua dulce, por ejemplo el sábalo real, por tanto en este Departamento se puede desarrollar con gran éxito actividades agroecoturísticas.

Este estudio nace del proyecto UNA/CNU-RSJ “Fortalecimiento de capacidades de gestión técnicas y productivas para el desarrollo integral de cinco municipios del Departamento de Río San Juan. Que a partir del módulo de Formulación de Proyectos en Fincas Agro Eco turísticas, aplicado en la Finca Jardín del Edén, surge la idea de realizar la investigación.

Con la investigación proponemos desarrollar al agro ecoturismo como una actividad adicional de las actividades agrícolas, basada en una visión de desarrollo turístico y en la utilización adecuada de los espacios agrícolas y aprovechamiento de su entorno natural del sector, buscando mejorar los ingresos económicos y calidad de vida.

Por la abundancia de la flora y fauna existente en la finca Jardín del Edén, ubicada en la Comunidad las Azucenas Municipio de San Carlos Departamento de Río San Juan, se considera que tiene potencial agrario y turístico, de esta manera pretendemos brindar una propuesta para que el productor realice diferentes actividades que se desarrollan en el ámbito agro eco turístico, con la intención de satisfacer las necesidades de la sociedad y con la finalidad de atender la creciente demanda de espacios para el disfrute del ocio, apostando por el turismo sostenible, gastronomía y educación ambiental.

## **II. OBJETIVOS**

### **2.1. Objetivo General**

Proponer el desarrollo Agro Eco turístico en la Finca Jardín del Edén, Comunidad Las Azucenas, San Carlos, Rio San Juan.

### **2.2. Objetivos Específicos**

1. Analizar la situación ecológica y agraria de la Finca Jardín del Edén.
2. Analizar la oferta y demanda de la Finca Jardín del Edén.
3. Evaluar la rentabilidad de la propuesta Agro Eco turística de la Finca Jardín del Edén.

### **III. MARCO TEORICO**

La propuesta recreativa de las fincas dedicadas al agro ecoturismo consiste principalmente en recorridos por el campo e instalaciones para conocer, aprender y experimentar con las distintas tareas que ahí se realizan. También es frecuente que se ofrezca alimentación y hospedaje, en respuesta a las exigencias del turista y a la necesidad de diferenciar el producto de modalidades turísticas similares. (Blanco , Marvin, 2010)

Según (Ponce & Sandoval, 2016) nos habla que el agro ecoturismo es una actividad que prospera cada día y las personas que están involucradas, aprecian la oportunidad de completar sus actividades agrícolas con servicios tales como: tours, comidas, artesanías, actividades culturales, alojamiento, etc., promoviendo la capacidad de organización a través del esfuerzo de los agricultores y la demostración de sistemas productivos, conservación del ambiente y su cultura.

Para la presente investigación es fundamental desarrollar los siguientes conceptos, que permitirán definir las variables a tener en cuenta en el desarrollo de la propuesta agro turístico de la Finca.

#### **3.1. Agro ecoturismo**

Incluye un amplio número de Actividades que se realizan directamente en el campo, y que están vinculadas con el turismo; un sentido de la ética ya que, más allá del disfrute del viajero intenta promover el bienestar de las comunidades locales y la preservación de los recursos naturales, también busca incentivar el desarrollo sostenible. (Castillo Karla, 2014)

#### **3.2. Turismo**

Conjunto de viajes cuyo objeto es el placer o los motivos comerciales o profesionales, u otros análogos, y durante los cuales la ausencia de la residencia habitual es temporal. No son turismo los viajes realizados para trasladarse al lugar de trabajo (Padilla, Oscar, 2009)

#### **3.3. Desarrollo Turístico**

Se basa en la idea del cambio, lo que indica un cierto descontento con la situación de partida; se orienta por tanto a mejorar situaciones existentes, lo que implica una apreciable dosis de voluntarismo en las capacidades de las comunidades para gestionar sus procesos vitales. (Vasquez, Francisco Calderón, 2002)

#### **3.4. Proyecto de Inversión**

Es todo aquel desembolso de recursos financieros que se realizan con el objetivo de adquirir bienes durables o instrumentos de producción (equipo y maquinaria), que la empresa utilizará durante varios años para cumplir su objetivo. Consiste en buscar una solución inteligente al planteamiento de un problema tendiente a resolver, entre muchas, una necesidad humana. De esta manera pueden generarse diversas ideas, Inversiones de distintos montos, tecnología y sobre todo metodologías (Maridueña, María José, 2002)

### **3.5. Diagnostico turístico**

Es una herramienta que brinda los lineamientos generales para la gestión turística de un determinado territorio, y que orienta las acciones que se deben realizar para lograr un desarrollo turístico sostenible e inclusivo. Por esto, dicha herramienta, elaborada de manera participativa en el territorio, ayuda a definir objetivos y metas comunes de todos los actores, con base en las características específicas del lugar (instituto Interamericano de Cooperación para la agricultura, 2014)

En la actualidad el agro ecoturismo ha derivado actividades como: el ecoturismo, turismo de patrimonio, turismo comunitario, turismo rural, sabiendo que todos estos conllevan al desarrollo integral de las poblaciones, por lo que podemos considerar como una alternativa para el mejoramiento de la finca.

### **3.6. Oferta y demanda turística**

El conjunto de turistas que de forma individual o colectiva, están motivados por una serie de productos o servicios turísticos con el objetivo de cubrir sus necesidades en un momento dado a un precio determinado. Lo que corresponde a los elementos internos del diagnóstico y se estructura en tres pilares íntimamente relacionados entre sí, conformado por los recursos turísticos, infraestructura, equipamiento y servicios turísticos. (Elena, Lissette, & Jessenia, Propuesta de estrategia de desarrollo turístico sostenible, 2014)

### **3.7. Relación beneficio Costo**

Es la relación entre el valor presente de todos los ingresos del proyecto sobre el valor presente de todos los egresos del proyecto, para determinar cuáles son los beneficios por cada peso que se sacrifica en el proyecto (Leon, Oscar Garcia;, 2009)

### **3.8. Tasa interna de retorno (TIR)**

Es aquel valor relativo que iguala el valor actual de la corriente de ingresos con el valor actual de la corriente de egresos estimados (Anaya, Hector Ortiz;, 2011)

### **3.9. Valor actual neto (VAN)**

Es el modelo o método de mayor aceptación y consiste en la actualización de los flujos netos de fondos a una tasa conocida y que no es más que el costo medio ponderado de capital, determinado sobre la base de los recursos financieros programados con antelación. (Anaya, Hector Ortiz;, 2011)

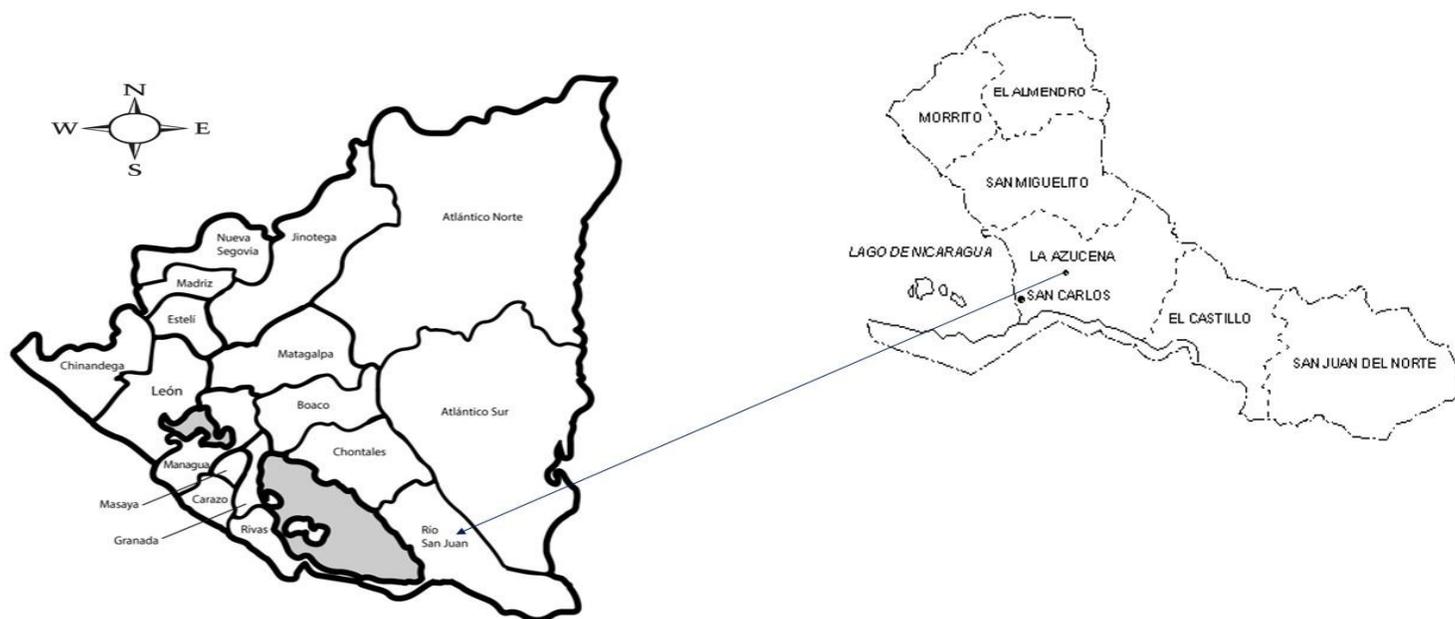
### **3.10. Evaluación financiera turística**

Para la realización de esta propuesta no podemos pasar por alto la evaluación financiera que según (Leon, Oscar Garcia;, 2009) nos habla que es un proceso mediante el cual una vez definida la inversión inicial, los beneficios futuros y los costos durante la etapa de operación, permite determinar la rentabilidad de un proyecto. La evaluación financiera tiene como propósito principal determinar la conveniencia de emprender o no un proyecto de inversión y es la última etapa de la formulación y preparación de un proyecto, viendo si este tiene viabilidad y si resulta positivo se procede a ejecutar y planear el proyecto.

## IV. METODOLOGIAS

### 4.1. Ubicación del estudio

La finca Jardín del Edén, propiedad del Sr. Patricio Madariaga, tiene un área de 60 mz, está ubicada en la Comunidad Las Azucenas, Municipio de San Carlos, Departamento de Río San Juan, a una distancia de 13 km de la ciudad de San Carlos y 313 km de Managua



*Figura 1 Ubicación de la finca Jardín del Edén, comunidad Las Azucenas, San Carlos, Río San Juan, 2016*

### 4.2. Tipo de Investigación

Esta investigación tiene un enfoque mixto (Cuantitativo y cualitativo) y de tipología Evaluativa con el fin de investigar la situación de la Unidad de Producción, realizando la caracterización de los recursos y los servicios agro eco turístico que existen en la Finca Jardín del Edén, ubicada en la Comunidad Las Azucenas, Municipio de San Carlos, Río San Juan.

### 4.3. Variables a considerar en la propuesta turística

Para la elaboración de esta investigación, se tomó en cuenta las Variables Cualitativas y Cuantitativa a fin de obtener una descripción general de la finca y cumplir con los objetivos propuestos.

*Cuadro 1. Variables de estudio  
Fuente propia*

<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Variable</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Sub Variable</b>	<b>Indicador</b>
Analizar la situación ecológica y agraria de la Finca el Jardín del Edén.	Educación	Es el proceso de facilitar el aprendizaje, los conocimientos, habilidades, valores, creencias y hábitos de un grupo de personas a través de la discusión enseñanzas o la investigación (Navas, Julio Luengo, 2004)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nivel de Escolaridad</li> <li>Nivel de organización</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primaria</li> <li>Secundaria</li> <li>Superior</li> </ul>
	Productivo	Describe el nivel de producción por unidad de superficies de tierras cultivadas, de trabajo o de equipos industriales (Perez Porto, Julian; Merino, Maria, 2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendimientos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Numero de Materiales</li> <li>Numero de Maquinaria</li> <li>Número de trabajadores</li> </ul>
	Atractivo Turístico	Son el conjunto de lugares, bienes costumbres y acontecimientos que por sus características propias o de ubicación atraen interés de visitantes (Maldonado, 2010)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natural</li> <li>Cultural</li> <li>Monumental</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Numero de arboles</li> <li>Numero de Atractivos</li> </ul>
Analizar la Oferta y Demanda de la Finca jardín del Edén.	Demanda turística	El conjunto de turistas que de forma individual o colectiva, están motivados por una serie de productos o servicios turísticos con el objetivo de cubrir sus necesidades (Perez Porto, Julian; Merino, Maria, 2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Turístico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cuantos turistas ingresan al año</li> <li>Número de Turistas de Aventura.</li> <li>Número de turistas Temporales</li> </ul>
	Oferta turística	Es el conjunto de bienes, productos y servicios, de recursos e infraestructuras que se encuentran en un determinado lugar y que se estructuran de manera que estén disponibles en el mercado para ser usados o consumidos por los turistas. (Jazbeth, 2011)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promoción de Oferta turística</li> <li>Inventario de infraestructura de los servicios turísticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Número de turistas que pueden ingresar al sitio</li> <li>Numero Promoción que le gusta al turista</li> </ul>
Evaluar la rentabilidad de la Propuesta Agro Eco turística de la Finca.	Valor actual neto (VAN)	Es el valor actual de los beneficios netos que genera el proyecto, así mide en moneda de hoy cuanto más rico es el inversionista si realiza el proyecto (Indicadores de rentabilidad, 1997)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flujo de efectivo</li> <li>Balance general</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N° Inversiones</li> <li>N° Egresos</li> <li>N° ingresos</li> <li>Tasa de interés</li> <li>Calculo VAN</li> </ul>
	Tasa interna de retorno (TIR)	Es una tasa porcentual, nos indica la rentabilidad promedio anual que genera el capital invertido en el proyecto (Indicadores de rentabilidad, 1997)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasa de incremento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inversión Inicial</li> <li>Calculo TIR</li> </ul>
	Relación beneficio costo (RB/C)	Es la relación entre el valor presente de todos los ingresos del proyecto sobre el valor presente de todos los egresos del proyecto, para determinar cuáles son los beneficios por cada Córdoba que se invierte en el proyecto. (Martinez, 2012)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Económico</li> <li>Social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingresos Anual</li> <li>Egresos Anual</li> </ul>

## 4.4. Diseño metodológico

Este trabajo se realizó en cinco grandes fases metodológicas que se describen a continuación:



*Figura 2 Diseño Metodológico.  
Fuente propia*

## 4.5. Fases metodológicas

### 4.5.1. FASE I: Organización y documentación

#### Etapa pre campo

##### **Información de antecedentes**

En primer lugar se realizó un análisis documental en la recopilación de datos, así como la búsqueda de antecedentes relacionados: Guía de desarrollo de planes turísticos, Factibilidad turística, Agricultura ecológica y estudios realizados del lugar como trabajo de investigación de la Facultad de Recursos Naturales y el Ambiente FARENA.

##### **Diseño de Instrumentos:**

Se diseñó como instrumento una guía de campo que a través del estudio de la información, entrevistas, encuesta personal al señor Maradiaga, el cual nos permitió recopilar toda la información de la finca, recursos naturales y recreativos. (Ver anexo 5)

### 4.5.2. FASE 2: Diagnostico Turístico a nivel de Finca

#### Etapa: Aplicación de instrumentos para el levantamiento de datos:

La Metodología que se utilizó para la aplicación de esta etapa fueron las técnicas del Diagnostico Participativo planteadas en el libro de las 80 herramientas participativas (Gelfius, 2009) y otros instrumentos de campo, donde se recolecto la información.

### **Entrevista:**

Se entrevistó al dueño de la finca el señor Patricio Maradiaga conforme a la guía de campo, donde nos proporcionó la información necesaria, como; datos generales de la finca, tenencia y legalización de las tierras, gastos de la familia, gastos en rubros, estimación e inventario de los medios de producción e infraestructura. De igual manera la entrevista al propietario de la finca consistió en preguntas como los servicios que le gustaría brindar y si estaría dispuesto a realizar inversiones. **(Ver anexo 6)**

### **Transepto:**

Se realizó un recorrido por las instalaciones según el circuito agro eco turístico, donde establecimos como criterios los tres recorridos donde se presenta: el potencial turístico existente, los recursos naturales y biodiversidad. Teniendo como punto de partida el área sur de la finca lo que corresponde Edén abajo, finalizando con el área de Edén arriba. **(Ver anexo 8)**

### **Encuesta:**

Se realizó una encuesta dirigida a empresarios de la zona, donde nos brindaron información necesaria. De igual manera a turistas extranjeros y nacionales con el fin de conocer la frecuencia y época que concurren el área y las expectativas de visitar un lugar agro eco turístico y la mención de los atractivos que les gusta visitar. **(Ver anexo 7)**

#### **4.5.3. FASE 3: Procesamiento y Análisis de la información:**

En el procesamiento de datos se utilizaron los programas como: Paint para el diseño de mapas, Excel para los cálculos realizados en la parte financiera y Word para el informe descriptivo final.

Mediante el análisis se pudo definir cuál es la demanda potencial e identificar quienes son los consumidores de los servicios que se brindara. Es bueno recalcar que no se lleva un registro detallado de la demanda de turistas en el lugar, es por esta razón que se investigó aproximados en las instituciones correspondientes como Instituto Nicaragüense De Turismo (INTUR), la delegación de migración y extranjería y alcaldía de San Carlos.

Se analizó la demanda identificando dos segmentos de mercado prioritarios de turistas (Nacional e Internacional), a los que la empresa dirigirá su oferta.

#### **4.5.4. FASE 4: Evaluación financiera:**

##### **Indicadores a medir:**

- Tasa interna de retorno (TIR)
- Valor Anual Neto (VAN)
- Relación Beneficio Costo (RB/C)

##### **Cálculo de Indicadores en Excel**

**VAN= Tasa de rentabilidad (Suma del Flujo de efectivo)-Inversión inicial**

**TIR= (Inversión inicial: flujo de efectivo)**

**RB/C= Ingresos/Egresos**

En el análisis económico se determina cuál es el monto de los recursos económicos necesarios para la realización del proyecto, utilizando como indicadores (TIR, VAN, RC/B), donde se realizó la evaluación financiera de la finca, para determinar si el productor cuenta con el capital necesario para una Inversión.

#### **4.5.5. FASE 5: Informe final de la propuesta**

Se redactó el informe descriptivo donde se detalla los aspectos claves que ayudan a conocer el área de estudio y sus potenciales tomando como referencia la información recopilada en la zona de estudio.

Finalizando con el trabajo de investigación se diseñaron las propuestas conforme a los recursos potenciales que se observaron en la finca.

## V. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 5.1. Análisis situacional de la finca jardín del Edén

#### 5.1.1. Datos generales

La **Finca Jardín del Edén**, se encuentra ubicada en una zona privilegiada por ser parte de la ruta del agua, además por la creación de otra nueva ruta llamada el cacao, altamente fértil porque permite el cultivar gran variedad de hortalizas, conjuntamente presenta condiciones idóneas para el manejo de cítricos. Una de las principales ventajas que presenta la finca, es su fácil acceso, teniendo a su favor una vista que se prolonga por 13 Km de una belleza escénica esplendorosa y única, que nos deleita con una flora y fauna abundante, al mismo tiempo que nos permite apreciar el puente Santa Fe, que atraviesa el Rio San Juan.

A continuación detallamos algunas de las especies forestales presentes en la zona, así como también datos referentes a la fauna y a los recursos hídricos identificados

**Cuadro 2.** Especies Forestales Identificadas

*Fuente propia*

Descripción	Nombre común	Nombre Científico	Cantidad	Tipo de beneficios
<b>Recursos Forestales</b>	Ceiba	Pentandra L. Graerth	4	Producción de oxígeno, ornamenta
	Laurel	Laurus Nobilis	50	Maderable y construcción
	Nancite	Ceiba pentandra L. Gaerth	200	Construcción de cercas
	Genízaro	Albizia saman Jacq.F.Muell	20	Construcción y maderable
	Guanacaste	Albizzia niopoides Spruce ex Benth	30	Maderable
	Cortés	Taloebubia ochracea	50	Maderable
	Cedro real	Cedrela Odorata	50	Maderable
	Chilamate	Ficus insipida	20	Producción de oxígeno, ornamenta
	Guácimo	Guazuma ulmifolia	100	Producción de oxígeno, forrajero
	Capirote	Conostegia xalapensis	500	Construcción ranchos y rollizos
	Madero negro	Gliricidia sepium	300	Construcción cercas, poste
			<b>1,324.00</b>	

**Cuadro 3. Recurso Fauna de la Finca Jardín del Edén**

Fuente propia

Descripción	Nombre Común	Nombre Científico	Tipo de Beneficios
<b>Recurso Fauna</b>	Mono Congo	Alouatta Pallata	Avistamiento y contemplación de la Fauna residente en la finca
	Perezoso	Folivora	
	Águila	Aquila chrysaetos	
	Chachalaca	Ortalis	
	Guise	albicollis	
	Gavilán	Accipiter nisus	

**Cuadro 4. Recursos Hídricos de la Finca Jardín del Edén**

Fuente propia

Descripción	Nombre Común	Cantidad	Tipo de beneficios
<b>Recursos Hídricos</b>	Laguna Artificial	2	Disponibilidad de agua para riego, recreación.
	Manantial	1	
	Pozo	1	
	Pileta	1	

### 5.1.2. Aspectos biofísicos de la finca jardín del Edén

#### **Relieve y suelos**

Terrenos ondulados, con muy buenas condiciones topográficas, con pendientes máximas de 25% y suelos vertisoles, con media y alta fertilidad, de textura arcillosa, son los más profundos y evolucionados en la zona, presentan problemas de drenaje, cuando están secos se agrietan y cuando están húmedos son muy plásticos y muy adherentes (Rosa Garcia M, 2000)

#### **Clima**

Al estar ubicada la finca dentro del Municipio de San Carlos, se puede decir que sus condiciones climáticas son las mismas del municipio, El clima está catalogado de monzónico tropical, con temperaturas que oscilan entre los 25° y 26' C. y precipitación anual entre los 2,000 y 2,400 mm. La zona tropical lluviosa sin periodo seco es corto, cubre las cuencas de los ríos Sábalo, Tule y Camastro (FIDEG, 2012)

## **5.2. Manejo sostenible de los recursos naturales**

Según la ley general de turismo **495**, Cap. II, Arto.12 (La Gaceta, 2004), nos dice que el desarrollo de la industria turística debe realizarse en resguardo del medio ambiente y los recursos naturales, dirigidos a alcanzar un crecimiento económico sustentable, tanto en lo natural como en lo cultural, capaz de satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones presentes y futuras.

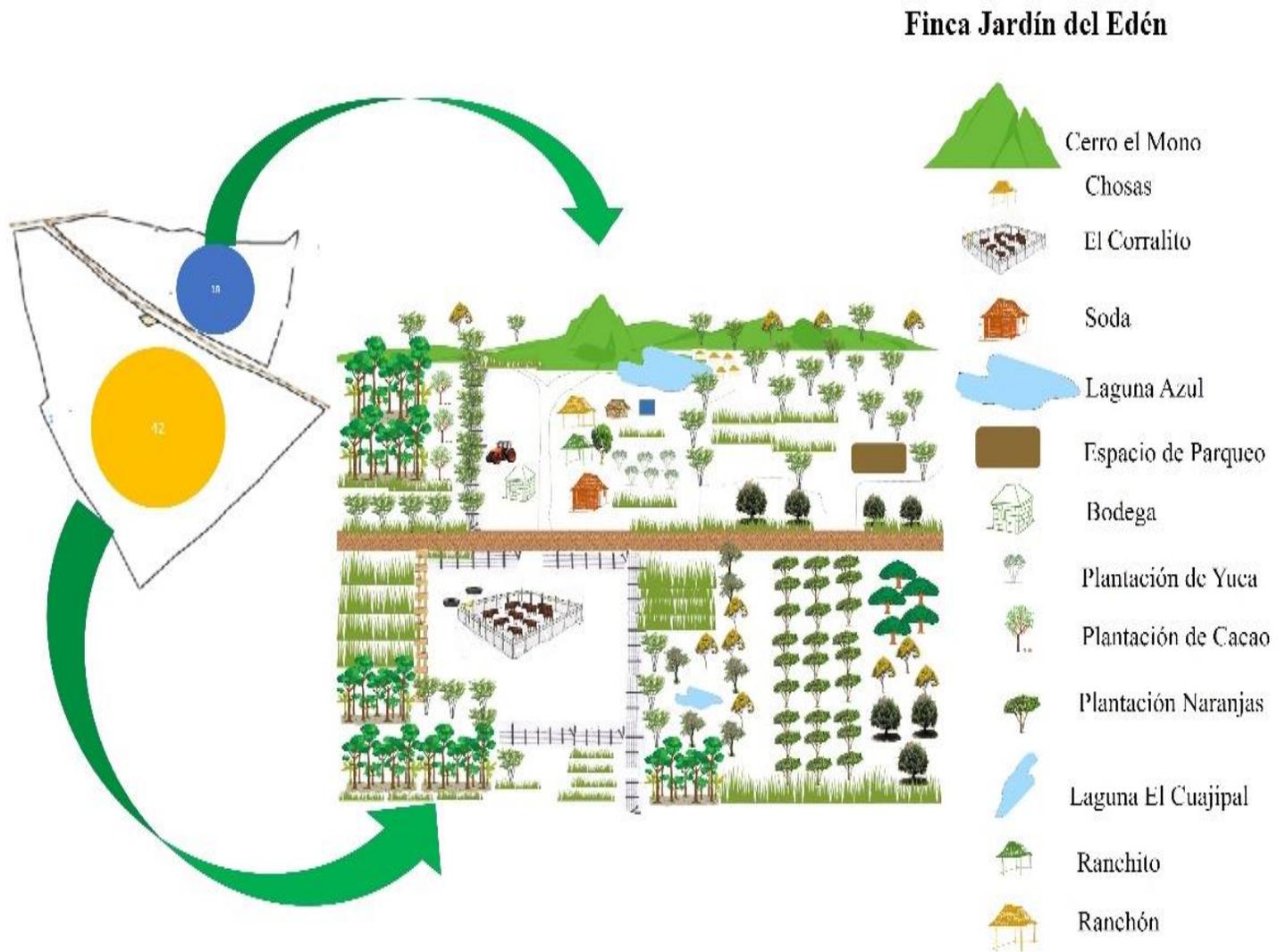
La aplicación de esta ley representa una oportunidad para asumir el compromiso de responder en la práctica a los planteamientos que históricamente se han asumido en forma implícita y han sido reiterados en cada discusión referida a la relación turismo -medio ambiente.

Es por esta razón que dentro de las actividades para promover la sostenibilidad y preservación del medio natural como parte de la propuesta; se incluye además la educación ambiental, lo cual contribuirá a la conservación de la flora y fauna. Tomada en cuenta como una alternativa de distracción para los turistas nacionales e internacionales al considerar un adecuado plan de manejo de este recurso natural, el guía a demás de proporcionar información de los atractivos también dará un mensaje de conservación y respeto a los recursos naturales.

Otra actividad es el senderismo: lo cual contribuye a que los turistas nacionales e internacionales cuenten con un destino turístico que les permita apreciar y valorar la biodiversidad natural y cultural que posee esta zona.

Se dará una charla a los turistas acerca de las normas de comportamiento, actividades que pueden realizar y cuáles no. En determinados puntos de los senderos se colocarán basureros para que los turistas depositen los desechos orgánicos en un basurero y los desechos inorgánicos en el otro basurero destinado para este tipo de desechos. Además que a los turistas se les entregarán bolsas para que en ellas guarden la basura mientras recorren los senderos y cuando retornen a las instalaciones los depositen en los basureros correspondientes.

### 5.3. Mapa de la Finca y sus atractivos turísticos



*Figura 3. Mapa de la Finca Jardín del Edén*  
Fuente propia

### **5.3.1. Potenciales turísticos Finca el Edén**

A continuación se detallan algunos de estos puntos de interés, según el Circuito Agroecoturístico:

#### **5.3.1.1. Naranjas El Paraíso:**

Naranjas el Paraíso se encuentra ubicada al norte de la parte baja de la finca. Los colores de los frutos y del follaje de los árboles hacen de este lugar, uno de los más atractivos, tanto para los visitantes, como para las aves que anidan y se alimentan de ellos, principalmente en la época seca.

Una de las ventajas aprovechables de esta zona, es poder brindarle a los turistas la oportunidad de cortar y degustar los frutos producidos, además se pueden escalar los árboles permitiéndole a los visitantes la oportunidad de observar las aves que habitan en la zona y que anidan en la copa de los árboles más frondosos durante la época de floración, descubriendo ante los visitantes un verdadero paraíso, rodeado de colores y el exquisito olor de las flores conocidas como azahares, muy valoradas en el extranjero por sus múltiples beneficios, en los que se cuentan la elaboración de infusiones, extracción de aceites esenciales y la producción de perfumes.

#### **5.3.1.2. Bosque El Cuajipal:**

Este punto se ubica en la parte baja de la finca, a tan solo 50 metros del naranjal, uno de sus mayores atractivos es el bosque natural que alberga abundante diversidad de especies de flora y fauna.

Este lugar se tiñe de diversos colores a lo largo del año en dependencia de la época en la que nos encontremos gracias a la presencia de una gran variedad de árboles cercanos a un riachuelo donde habita un Cuajipal que ha logrado adaptarse a las condiciones climáticas de la comarca, y por el cual el productor ha designado con este nombre a esta zona, este lugar se convierte en uno de los principales focos de interés de la finca, aquí los turistas tendrán la oportunidad de disfrutar al máximo la naturaleza en todo su esplendor, un lugar para relajarse y dejarse llevar.

#### **5.3.1.3. Cerró El Mono:**

Se encuentra en la parte alta, al norte de la finca, Particularmente, en este sitio se encuentra en hábitat natural el Mono Congo (*Alouatta palliata*); se pueden escuchar y observar en las ramas de los árboles mientras se alimentan, por tal razón el cerro es llamado como tal. Desde la cima del cerro también se puede observar a lo lejos el puente Santa Fe y una parte de la región de los Chiles del país vecino Costa Rica.

#### 5.3.1.4. Laguna Azul:

Ubicada al este de la finca, se originó por la excavación de material para la construcción del puente Santa Fe. Un aspecto interesante de la laguna es el reflejo del cielo en el agua, lo que le da una tonalidad azul muy atractivo. Actualmente, el sitio es muy visitado por turistas y familias de la zona para su recreación. Dentro del área de la laguna se ha construido por parte del propietario, colgantes donde los visitantes pueden hacer uso de sus hamacas.

Así mismo en la laguna se practica el cultivo de Tilapia (*Oreochromis* sp), por lo cual aquí los aficionados a la pesca pueden pasar un rato muy ameno, pescando o aprendiendo a hacerlo como recreación. La finca pone a elección de los visitantes la oportunidad de prepararle lo obtenido durante la pesca o degustar de la sabrosa comida preparada en la finca.

#### 5.3.1.5. Mirador en Cerro el mono

Este sitio se encuentra en la parte alta, en las faldas del cerro El Mono, considerado el punto Más alto de la finca. Es de mucho interés para los turistas ya que tiene una variedad de cultivos asociado entre hortalizas, plantas medicinales, frutales y cultivos perennes.

#### 5.3.1.6. Plantaciones Agroforestales

Se encuentra en la parte baja, cerca de las plantaciones de naranjas, dentro de esta área existen cultivos asociados tales como cacao. El atractivo en este punto radica en la armonía en que dicho cultivo crece. Este sitio es de mucho interés por su potencial en producción.

*Cuadro 5. Puntos de Interés del Circuito Agroecoturístico*

*Fuente propia*

<b>Nombre del atractivo</b>	<b>Categoría (Natural, cultural, monumental)</b>	<b>Tipo</b>	<b>Promoción de actividades</b>
Naranjas el Paraíso	Natural	Plantaciones de cítricos	Integración a la producción, degustar de los frutos.
Bosque el Cuajipal	Natural	Agro ecoturismo	Disfrute de la naturaleza
Cerro el Mono	Natural	Bosque en regeneración.	Escalada, observación de flora y fauna
Laguna Azul y Laguna el Cuajipal	Natural	Recreativo.	Área de esparcimiento y recreación, natación, kayaking, pesca artesanal de Tilapia

El Mirador en cerro el Mono	Natural	Recreativo y esparcimiento	Distracción y contemplación de la belleza escénica y vista panorámica
Plantaciones Agroforestales	Cultural	Agro ecoturismo	Observación de Flora y fauna
Crianza y manejo pecuario de ganado bovino	Cultural	Productivo	Observación del manejo zootécnico del ganado bovino. Actividad Agropecuaria

#### **5.4. Demanda Turística**

En función de conocer la demanda turística de los viajeros que visitan la ruta del agua en el destino Rio San Juan, es importante considerar el perfil de estos, ya que nos permite estar preparados y anuentes a sus expectativas, gustos y exigencias en el ámbito turístico. Es muy importante conocer cuál es la motivación del viaje que manifiestan los turistas al escoger su destino para ir de vacaciones, que recursos de paisajes naturales les interesa; sean montañas, lagos, ríos, bosques, islas y reservas naturales que estén favoreciendo la toma de decisión de los turistas para visitar un destino, el cual puede satisfacer sus expectativas en cuanto a los atributos naturales de este.

##### **5.4.1. Origen y procedencia del turista**

En Nicaragua, en el año 2017, el número de visitantes internacionales llegados al país según el instituto nacional de turismo (INTUR, 2017) incrementó un 94.2 por ciento con respecto al mes abril del año 2016, al variar las cifras de 102,577 a 199,231 visitantes en el mes de abril del año 2017.

Con respecto a los 199,231 visitantes internacionales, 180,744 se clasifican como “Turistas” equivalente al 90.7% del total de visitantes. Según el origen del turista, se observa que; 123,658 corresponden a turistas internacionales, equivalentes al 68.4 por ciento del total de llegadas y el 57,086 corresponden a turistas nacionales residentes en el exterior, equivalente al 31.6 por ciento.

### **Llegada De Turistas a Nicaragua Según Región Geográfica de Residencia**

<b>Región Geográfica de Residencia</b>	<b>Abril 2016</b>	<b>Abril 2017</b>	<b>Variación</b>
Centroamérica	62,135	129,776	108.9 %
Norteamérica	21,693	36,626	68.8%
Europa	6,318	9,616	52.2%
Suramérica	2,177	2,653	21.9%
Asia	927	860	-7.2%
Oceanía	586	655	11.8%
El Caribe	263	494	87.8%
África	73	64	-12.3%
<b>Total</b>	<b>94,172</b>	<b>180,744</b>	<b>91.9%</b>

*Cuadro 6. Llegada De Turistas a Nicaragua en el mes de abril 2016- abril 2017*

*Fuente (oficina de estadísticas turísticas, división de planificación turística)*

- La variación que presentan los países de Centroamérica en abril 2017 respecto a igual período de abril 2016 fue positiva. Todos los países de región obtuvieron un incremento positivo.
- Alemania, España, Inglaterra, Francia y Holanda son los 5 países del continente europeo que más aportan turistas a Nicaragua, obteniendo en relación a abril 2016, una variación positivas.

### **Llegada de turistas a Rio San Juan**

De acuerdo a las estadísticas migratorias facilitadas por la Dirección General de Migración y Extranjería (DGME), el ingreso de turistas internacionales al país, durante el mes de Abril 2017 se realizó a través de veinticinco (25) puestos migratorios, los que se distribuyen en: terrestre acuático y aéreo.

En el puesto terrestre fronterizo San Pancho (Las Tablillas) Rio San Juan, la llegada de turistas registrada en el mes de abril del año 2017 fue de 8,337 turistas que equivale a un 4.6% del total de 180,744 que se clasifican como turistas.

#### **5.4.2. Gustos y preferencia del turista**

Desde hace algunos años, Nicaragua ha conocido un incremento de turismo el cual, según él (Nuevo Diario, 2013), el 14% de los turistas tienen como preferencia el agro ecoturismo debido al potencial que tiene Nicaragua para desarrollar el turismo rural.

El Departamento Río San Juan, se destaca en la promoción del turismo rural por sus características el cual representa el 7.7% de la oferta, de ese tipo de turismo a nivel nacional, según (INTUR, 2017). El agro ecoturismo consiste ofertar servicio como el senderismo, canopy, avistamiento de animales silvestres, agroturismo y visita a rutas de cafetales.

La naturaleza exuberante y la hospitalidad de los habitantes de nuestro país son algunas de las razones por las que ha aumentado el turismo rural con la implementación de fincas agro eco turístico que aparte de ofrecer su naturaleza involucra al turista en las actividades cotidianas de la finca.

Según la encuesta realizada a empresarios en el Municipio de San Carlos Departamento de Río San Juan nos informan que los meses con mayor frecuencia de turistas son marzo, junio, julio, agosto y diciembre.

De igual manera el resultado de la encuesta realizada a diferentes turistas nos expresan que buscan lugares que estén en armonía con la naturaleza donde puedan apreciar un panorama de belleza escénica.

#### **5.5. Propuesta de mejora agro eco turística**

A partir de los estudios anteriores y actuales que se realizaron en la finca jardín del edén por estudiantes de la facultad de recursos naturales (FARENA) se observó, que la finca tiene gran potencial turístico y que con el tiempo el propietario ha ido impulsando empíricamente pequeñas ideas, mejorando las condiciones de esta.

Dentro de las propuestas a presentar se incluyó una evaluación financiera, que cuenta con los datos detallados acerca de la rentabilidad factible, la inversión que el tendrá que realizar y el beneficio esperado una vez ejecutado el proyecto.

Por lo tanto con el estudio se presentan propuestas que permitan mejorar paulatinamente la calidad de los servicios ofertados a los visitantes y que por ende permitan al propietario incrementar el ingreso económico de la familia.

Esta propuesta será sensible a las diferentes maneras en que mujeres y hombres experimenten los diferentes roles que estarán asignados y al hecho de que tienen, por tanto, oportunidades

de realizar diferentes actividades. Por lo que se pretende organizar las actividades de modo que las beneficiarias puedan participar.

El beneficio del agro ecoturismo que se identifica en este estudio se atribuye principalmente a los aspectos sociales, ya que se espera que con la implementación de la propuesta se mejore la calidad de vida del productor, ya que le generará ingresos adicionales y podría simultáneamente, crear algunos empleos para los habitantes de las cercanías.

En vista de las limitantes encontradas para brindar un mejor servicio al turista se propone según las posibilidades financieras del propietario realizar las siguientes inversiones:

- **Construcción de un comedor**

Construir un espacio con capacidad para 20 personas, esta área de alimentación estará destinada esencialmente a todos aquellos visitantes que quieran disfrutar de una sabrosa comida preparada en la finca, pero además se pretende que el área esté disponible de igual manera para aquellas personas que decidan llevar sus propios alimentos y que quieran compartir en familia.

- **Construcción de cabañas**

Con la construcción de cabañas se pretende ofertar a los usuarios una nueva opción de hospedaje, Si el visitante desea participar de las actividades agropecuarias desarrolladas en la finca, esta será una excelente opción ya que estas actividades requieren de unos cuantos días y así el turista disfrutara de primera mano del trabajo que se hace en el campo.

- **Construcción de servicios sanitarios**

Esta es una propuesta sumamente importante ya que la finca no cuenta con servicios sanitarios y es necesario su construcción para una mayor comodidad de los visitantes, y así brindarles un espacio donde realizar sus necesidades básicas e higiene personal.

- **Construcción de un área de recepción**

Es importante tener un área de recepción, ya que mediante este se puede llevar a cabo un registro detallado de las personas que ingresan a la Finca.

- **Mejora del ranchón (Área de Ocio)**

Con esta propuesta el visitante tendrá un espacio donde pueda descansar al aire libre, ya sea en una hamaca o en forma de Picnic. Dentro de esta área, estimamos un espacio disponible para 20 personas.

- **Mejora de la laguna**

El turista podrá gozar de una conformidad a la hora de realizar las actividades de natación o pesca de una manera segura. De igual forma si el visitante solo quiere observar, podrá sentirse cómodo a las orillas de la Laguna.

- **Rotulación de Áreas**

Por medio de las señalizaciones y los nombres de las diferentes áreas, el turista podrá identificar los espacios con interés dentro de cada una de las parcelas, de igual manera él tendrá un acompañante que le dé un tour por la finca.

de acuerdo con los servicios que se han planteado en esta propuesta, se pretende que el turista disfrute de una estancia agradable que le permita involucrarse en las diferentes actividades, para que sea una experiencia única y placentera con la exposición de bellezas natural y abundancia en flora y fauna, garantizando siempre el bienestar de los visitantes.

## **5.6. Evaluación financiera**

### **5.6.1. Ingresos y Egresos Productivos**

Los mayores ingresos productivos se concentra en la siembra de yuca y la comercialización de naranja con un total de C\$ 314, 000, a pesar que este último rubro presentó un descenso en las utilidades de ingresos en los meses correspondientes de octubre y noviembre del 2016, por problemas de deficiencia de nutrientes en 314 plantas.

Un rubro que ha venido despertando el interés del productor es el cacao, por el cual fue beneficiado con un proyecto de siembra, sin embargo el cacao presenta un ingreso bruto sustancial pero muy bajo en contraste con el costo de producción, que resulta en un déficit en las utilidades de hasta 10,000 córdobas.

### **Cálculos de Ingresos**

**PB:** Producto bruto  
Venta

**PT:** Producción Total

**PB= PT\*PV**

**PV:** Precio de

**MB:** Margen Bruto (utilidades)

**IB:** Ingresos brutos

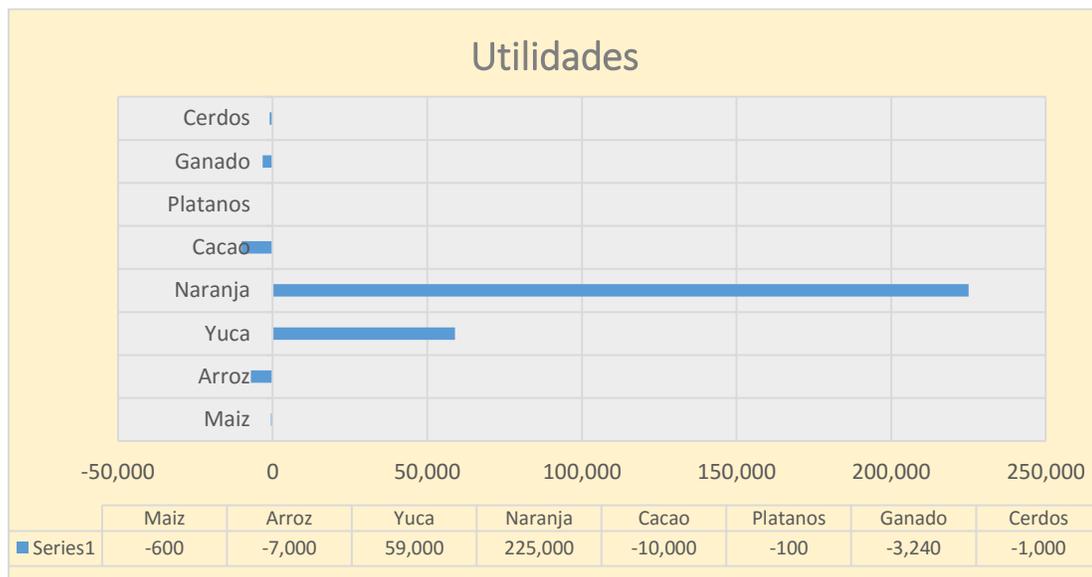
**CV:** Costos Variables

**MB= IB-CV**

*Cuadro 7. Ingresos Productivos  
Fuente propia*

Rubros	Época	Área Mz	Costo de Producción	UM	Producción Total	Precio	Ingresos Brutos	Utilidades
Maíz	Postrera	0.5	3,000	qq	4	600	2400	-600
Arroz	Primera	0.75	10,000	qq	6	500	3000	-7,000
Yuca	Perenne	1	5,000	qq	320	200	64000	59,000
Naranja	Perenne	7	25,000	unidad	500,000	0.5	250000	225,000
Cacao	Perenne	3	25,000	qq	5	3000	15000	-10,000
Plátanos	Anual	1	10000	unidad	3,300	3	9900	-100
Ganado	Anual	3	12000	litros	1,095	8	8760	-3,240
Cerdos	Anual	0.125	6000	unidad	5	1000	5000	-1,000
<b>Total C\$</b>		<b>16.375</b>	<b>96,000</b>		<b>504735</b>	<b>5311.5</b>	<b>358060</b>	<b>262,060</b>
<b>Total \$</b>			<b>3096.77</b>		<b>16281.77</b>	<b>171.34</b>	<b>11550.32</b>	<b>8453.55</b>

*Figura 4. Utilidades según Rubro en la Finca Jardín del Edén.  
Fuente propia*



## 5.6.2. Ingresos Familiares

Cuadro 8. Ingresos Familiares  
Fuente propia

Ingresos Familiares	Producción	Precio C\$	Total Anual C\$
Ingresos turísticos Actuales			11800
Cooperativa Cooprula( Cacao)	10 qq	3000	30000
Cooperativa Coofama (Cacao)	8 qq	3000	24000
<b>Total C\$</b>			<b>65,800</b>
<b>Total \$</b>			<b>2,122.58</b>

En el cuadro 8. Presentamos el ingreso obtenido por medio de las cooperativas asociadas. Cabe recalcar que estos ingresos son apartes de los de la unidad de producción. De igual manera el ingreso actual obtenido por diferentes actividades que se realizan en la Finca. (Ver anexo 2.)

### 5.6.2.1. Gasto Familiar

En la siguiente figura se detallan los gastos familiares, los cuales no representan grandes egresos, como podemos observar el mayor gasto se concentra en la alimentación, seguido por los gastos de educación y el pago de otros servicios, teniendo a manera general un gasto mensual de C\$ 5,100 Córdobas ascendiendo anualmente a C\$ 61,200 córdobas equivalente a \$ 1974.19.

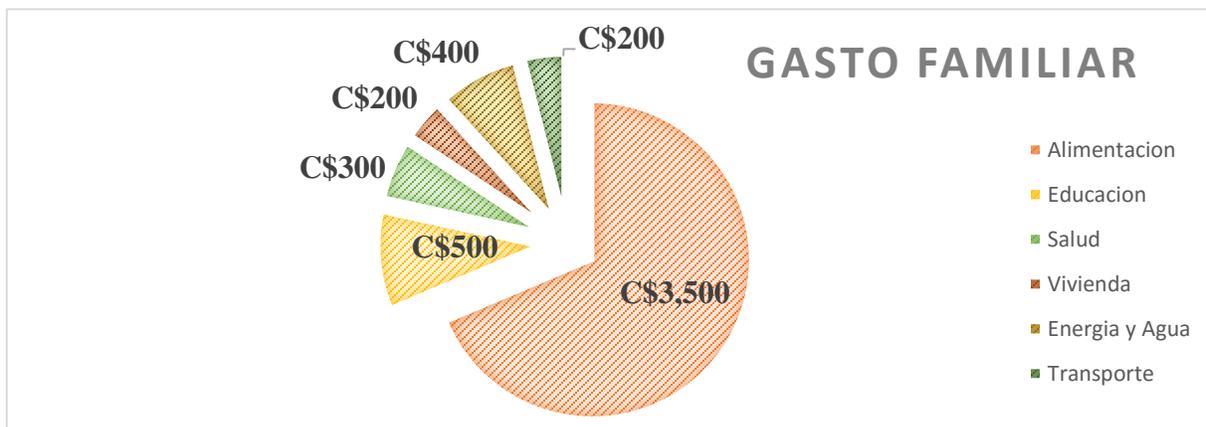


Figura 5 Egresos Familiares de la Finca Jardín del Edén.  
Fuente propia

### 5.6.3. Ingresos propuestos de servicios turísticos Finca Jardín del Edén.

*Cuadro 10.. Ingresos de Servicios Turísticos al año.  
Fuente propia*

<b>Productos y Servicios Turísticos</b>	<b>Valor Unitario C\$</b>	<b>Frecuencia en días</b>	<b>Cantidad de Turistas</b>	<b>Total Anual C\$</b>
Alojamiento	250	90	18	405,000.00
Alimentación	120	90	18	194,400.00
Senderismo	100	90	9	81,000.00
Cabalgata	100	90	9	81,000.00
Tour transformación de Producto Cacao	100	90	9	81,000.00
Pesca de Tilapia	100	90	9	81,000.00
Kayaking	100	90	9	81,000.00
Natación	50	90	18	81,000.00
Tour Naranja	100	90	9	81,000.00
<b>Total P/S turísticos C\$</b>				<b>1166,400.00</b>
<b>Ingresos Productivos C\$</b>				<b>262,060.00</b>
<b>Total de ingresos C\$</b>				<b>1428,460.00</b>
<b>Total U\$</b>				<b>46,079.35</b>

- **Calculo de frecuencia en días**

Estimado: 3 grupos de 6 personas en el periodo de 5 meses de frecuencia de visita de turistas.

$$F/D = 3 * 6 = 18 * 5$$

Es la generación del ingreso según la oferta turística de la Finca, en función de los atractivos turísticos identificados. Dentro de los ingresos productivos, está reflejado lo que es la frecuencia en días que hay en la Finca, lo cual se tiene predestinado recibir 3 grupos de 6 personas durante los cinco meses con más frecuencia.

### 5.6.4. Inversión de infraestructura y mobiliarios de equipos

#### 5.6.4.1. Inversión de Infraestructura

*Cuadro 81. Inversión en Infraestructura.  
Fuente Propia*

<b>Mejoras a realizar</b>	<b>UdeM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Costo Unitario C\$</b>	<b>Costo total C\$</b>
Comedor para 20 personas	unid	1	43,450.00	43,450.00
Cabañas para 6 personas	unid	2	91,510.00	183,020.00
Área de Recepción	unid	1	26,760.00	26,760.00

Servicios sanitarios	unid	6	54,830.00	328,980.00
Rotulación de áreas	unid	20	5740	114,800.00
Mejoras al Ranchón	unid	1	8,470.00	8,470.00
Mejora de los cercos	unid	1	12,225.00	12,225.00
Mejoras en la laguna	unid	5	8,500.00	42,500.00
<b>Total C\$</b>			<b>251,485.00</b>	<b>760,205.00</b>
<b>Total U\$</b>			<b>8112.419355</b>	<b>24,522.74</b>

En el cuadro 11. Podemos ver el costo total de cada inversión de las propuestas realizadas las cuales ascienden a un total de **C\$760,205** equivalentes a **\$24,522.74** podemos señalar además que estas propuestas se realizaron con la opinión directa del propietario centrándonos en lo que el necesita para brindar mejor atención a los visitantes. Los cálculos se realizaron conforme a una proforma en una ferretería de San Carlos. **(Ver anexo 4.)**

#### 5.6.4.2. Inversión de utensilios de equipo.

*Cuadro 12.. Inversión de utensilios quipos y mobiliario.  
Fuente Propia*

Descripción	UdeM	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Utensilios de cocina	und	1	25,640.00	25,640.00
Equipo de alojamiento (mobiliario)	und	2	7,250.00	14,500.00
Servicios higiénicos	und	6	34,740.00	208,440.00
Área de recepción (mobiliario)	und	1.00	11,475.00	11,475.00
Salvavidas	und	24	350.00	8,400.00
Botiquín primeros auxilios	und	3	800	2400
<b>Total C\$</b>				<b>270,855.00</b>
<b>Total U\$</b>				<b>8,737.26</b>

En el cuadro 12. Presentamos los gastos en los que se incurrirá para la compra de utensilios y mobiliarios que son necesarios para habilitar las diferentes áreas que se pretenden construir, cabe recalcar que este importe de gastos es independiente de los gastos de construcción. **(Ver anexo 4)**

## 5.6.5. Egresos administrativos

### 5.6.5.1. Gastos en nómina para la prestación de servicios

*Cuadro 13. Egresos Administrativos.*

*Fuente Propia*

<b>Nombre del cargo</b>	<b>N° de Personas</b>	<b>Salario mensual</b>	<b>Costo Anual C\$</b>
Recepcionista	1	4,054.76	48,657.12
Encargado de cocina	2	6,921.93	166,126.32
Encargado de limpieza	2	6,921.93	166,126.32
Guías turísticos	6	4,054.76	291,942.72
<b>Total C\$</b>			<b>672,852.48</b>
<b>Total U\$</b>			<b>21,704.92</b>

*(Ministerio de trabajo) (MITRAB, 2017)*

En el cuadro 13. Presentamos los gastos en los que se incurrirá en el pago de la planilla mensual y su costo anual según los diferentes cargos en la prestación de servicios turísticos.

### 5.6.6. Flujo de efectivos

#### Flujo de Efectivo

Indicadores de rentabilidad proyectada.

*Cuadro 9. Flujo de Efectivo*

*Fuente propia*

Concepto	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Total \$
Ingresos		48,201.94	50,130.01	52,135.21	54,220.62
Egresos		5070.97	5273.81	5484.76	5704.15
Inversiones	-58,139.11				
Flujo Neto	-58,139.11	43,130.97	44,856.21	46,650.45	48,516.47
VAN		\$57,286.57			
TIR		56%			
R/BC					8.51

El flujo de efectivo se realizó para tres años con una tasa de crecimiento de 4.4 % (Boletín estadísticas de INTUR , 2016) y una tasa de rentabilidad del 8%, la cual es considerada como la tasa mínima de rentabilidad que se requiere sobre los recursos invertidos en el proyecto según el Banco Central de Nicaragua (BCN, 2016).

Para evaluar la rentabilidad del proyecto sin financiamiento se elaboró un flujo de efectivo, en el que se prevén los costos en los que se incurre y los beneficios que se obtendrán durante el periodo de análisis.

Destacamos que en la inversión obtendrá gastos totales en dólares de \$ 58,139.11 en el año de ejecución, utilizando la tasa de rentabilidad del 8% obtenemos como resultado un valor actual neto positivo, el cual indica que mediante la ejecución de dicha propuesta el podrá obtener el ingreso adecuado para la reposición de lo invertido, este indicador nos presenta la ganancia adicional actualizada que genera el proyecto.

El indicador relación beneficio costo, nos expresa los beneficios obtenidos por unidad monetaria total invertida durante la vida útil del proyecto, el cual nos refleja que dentro de la inversión que se llevara a cabo obtendrá un total de C\$ 8. 51 por cada dólar invertido.

## VI. CONCLUSIONES

- Se encontró una finca con potencial turístico para la implementación de actividades relacionadas al agro ecoturismo, abarcando sistemas agropecuarios y naturales como: sistemas de hortaliza, establecimiento de sembradíos de cítricos, cacao, además de contar con áreas de laguna, bosque y ríos, lo que hace de la finca un lugar atractivo.
- La oferta de la finca responde a la demanda Agroecoturísticas ya que los turistas que ingresan a san Carlos prefieren las reservas y bellezas Naturales, este grupo de turista representa el 4.6 % del total a nivel nacional.
- En el análisis financiero, se logró estimar el costo total de recursos materiales, tecnológicos y humanos medidos en unidades monetarias, es así que se determinó que la inversión necesaria para la ejecución del proyecto es de: \$ 58,139.11.
- De acuerdo al análisis de los valores obtenidos según los indicadores de rentabilidad presentados de carácter positivo, nos demuestra una viabilidad comercial, por lo que es factible su implementación.

## **VII. RECOMENDACIONES**

Finalizada la presente investigación se recomienda lo siguiente:

- A. Alianza a ONG como la fundación de amigos de Rio San Juan (FUNDAR) con el objetivo de brindar las capacitaciones a cerca del manejo sostenible de los recursos.
- B. Alianza con tour operadoras que apoyen proyectos turísticos.
- C. Gestión para el fortalecimiento de capacidades humanas en materia de capacitaciones, préstamos y servicios turísticos.
- D. Una vez ejecutada la propuesta, elabore una página web donde proporcione toda la información de su oferta agro eco turístico.
- E. Gestión para el fortalecimiento de capacidades humanas en materia de agroindustria.
- F. Divulgación por medio de ferias locales, con entregas de volantes y mapas de la finca con los puntos de interés agro eco turístico.

## VIII. BIBLIOGRAFÍA

- Anaya, Hector Ortiz;. (2011). *Análisis financiero aplicado*. bogota, colombia.
- Banco central de Nicaragua. (2016). *Cuenta Satelite de Turismo de Nicaragua 2015*.
- Blanco , Marvin. (2010). *El Agroturismo como Diversificacion de la actividad agropecuaria y agroindustrial*.
- Boletin estadisticas de INTUR . (2016).
- Budowski G. (2001). *Modalidades agroturísticas y sus limitaciones*.
- Cabada, A. E. (2004). *Metodología de. peru*.
- Castillo Karla. (2014). *Agroecoturismo como alterntiva*. San jose Costa rica.
- Coronel Cuadra. (2002). *Plan de inversión municipal multianual del municipio de San*.
- Elena, J. P. (2014). *Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible*. Managua,Nicaragua.
- Elena, J. P., Lissette, L. L., & Jessenia, P. M. (2014). *Propuesta de estrategia de desarrollo turístico sostenible*.
- FIDEG. (2012). *Consultoria, CARACTERIZACIÓN DE 15 MUNICIPIOS POBRES DE NICARAGUA*.
- Gelfius, F. (2009). *80 herramientas para el desarrollo participativo, diagnóstico, planificación, monitoreo y evaluación*. San Jose, Costa Rica.
- Indicadores de rentabilidad*. (1997). lima,peru: educa interactiva.
- instituto Interamericano de Cooperación para la agricultura. (2014). *GUÍA PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO TURÍSTICO EN TERRITORIOS RURALES*. San Jose, Costa Rica.
- INTUR. (2017). *Comportamiento de las Estadísticas de Turismo*. nicaragua.
- Javier Chavez. (2007). *Metodologia para turismo ambientalmente*.
- Jazbeth. (2011, 06 06). Retrieved from blogspot.com:  
<http://ofertaturisticacancuncuba.blogspot.com/2011/06/oferta-turistica-definicion.html>
- La Gaceta. (2004, Septiembre 22). LEY GENERAL DE TURISMO. Managua, Nicaragua.
- Leon, Oscar Garcia;. (2009). Tipos De evaluacion y objetivos de inversion. In *Administracion Financiera, fundamentos y aplicaciones*.
- Maldonado, C. (2010, 01 10). *sliderchare*. Retrieved from  
<http://es.slideshare.net/patumaldonado/que-es-un-atractivo-turistico>
- Maridueña, María José;. (2002). *Proyecto de inversin turistica*.

Martinez, A. M. (2012, 05 29). Retrieved from Contabilidad y finanzas:  
<http://www.contabilidadyfinanzas.com/relacion-beneficio-costo-bc.html>

MITRAB. (2017). *Salario minimo en Nicaragua incrementara un 8.25 %*. Managua.

Navas, Julio Luengo;. (2004). *La educacion como objeto de conocimiento*. madrid.

Nuevo Diario. (2013). *Proyecciones del Instituto Nicaragüense de Turismo. turismo rural prometedor*.

Padilla, Oscar;. (2009). *El turismo*. In R. Marin, *El turismo Internacional*.

Perez Porto, Julian; Merino, Maria;. (2009). Retrieved from <http://definicion.de/social/>

Rlo, F. d. (2009-2013). *Turismo Sostenible en Rio San Juan*.

Rosa Garcia M. (2000). *Alcaldia de San Carlos Ficha Municipal*.

Rueda Belmonte. (n.d.). *como desarrollar un proyecto de ecoturismo*.

Vasquez, Francisco Calderón;. (2002). *Distrito turistico*.

## IX. ANEXOS

### *Cálculos en Excel*

#### *Anexo 1. Egresos Familiares*

*Fuente propia*

<b>Gastos Familiares</b>	<b>Costo por mes</b>	<b>Observaciones</b>
Alimentación	3,500	Alimentos básicos
Educación	500	Promedio mensual para estudio
Salud	300	Compra de medicamentos
Vivienda	200	Reparaciones Menores
Energía y Agua	400	Pago de recibo y Acarreo de Agua
Transporte	200	Otras gestiones
<b>Total C\$ Mensual</b>	<b>5,100</b>	
<b>Total C\$ Año</b>	<b>61200</b>	
<b>Total \$ Año</b>	<b>1974.19</b>	

#### *Anexo 2. Ingresos Turísticos Actuales*

*Fuente propia*

<b>Productos y Servicios</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Cantidad Visitantes</b>	<b>Días hábiles</b>	<b>Frecuencia en día</b>	<b>Total Anual C\$</b>
Talleres	300		2	13	7800
Natación	20	15	2	13	4000
<b>Total C\$</b>					<b>11800</b>
<b>Total \$</b>					<b>380.6451613</b>

#### *Anexo 3. Costo por servicios en mantenimientos.*

*Fuente Propia*

<b>Descripción</b>	<b>Unidad de medida</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Costo Unitario C\$</b>	<b>Costo Total C\$</b>
Enseres para aseo personal	mes	12	3,000.00	36,000.00
Servicio eléctrico	mes	12	1000	12,000.00
Internet	mes	12	1,000.00	12,000.00
Compra de agua	mes	12	700	8,400.00
Teléfono	mes	12	700	8,400.00
Suministros de oficina	mes	12	600	7,200.00
Reparaciones y mantenimiento	mes	12	1200	14,400.00
<b>Total C\$</b>				<b>98,400.00</b>
<b>Total U\$</b>				<b>3,174.19</b>

Anexo 4. Presupuesto General de inversión de infraestructura turística.  
Fuente propia

<b>PRESUPUESTO GENERAL DE INVERSION DE INFRAESTRUCTURA TURISTICA</b>					
<b>Descripción</b>	<b>UM</b>	<b>CANTIDA D</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>SUB TOTAL</b>	<b>TOTA L</b>
<b>comedor</b>					<b>43450</b>
Tablas de madera 12 x 1"	und	30	350	10500	
Zin corrugado de 12 pies x 26 mm	und	15	380	5700	
Clavos entorchado de zinc	lb	10	30	300	
alfajillas de 4 x 2	und	20	180	3600	
Clavadores 2x2	und	15	220	3300	
Barnis transparente	gln	8	600	4800	
mesas rusticas madera	und	10	500	5000	
sillas rusticas madera	und	20	400	8000	
pago de mano de obra	dh	15	150	2250	
<b>cabañas</b>					<b>91510</b>
Tablas de madera 12 x 1"	und	100	350	35000	
Arena de construcción	mt3	2	280	560	
barniz marino doble acción	gln	5	650	3250	
cemento	bolsa	15	300	4500	
clavo c/c 2"	lb	5	25	125	
clavo c/c 3"	lb	5	25	125	
clavo c/c 4"	lb	5	25	125	
clavo c/c 5"	lb	5	25	125	
lija #120	pliego	10	20	200	
lija #220	pliego	10	20	200	
lija #80	pliego	10	20	200	
Tablas de madera 6 x 1"	und	60	300	18000	
pago de mano de obra	dh	30	150	4500	
Bloques solido (12 mt 2)	und	300	19	5700	
alfajillas de 4 x 2	und	25	180	4500	
Zin corrugado de 12 pies x 26 mm	und	30	380	11400	
pago de mano de obra	dh	20	150	3000	
<b>Área de recepción</b>					<b>26760</b>
Bloques solido (12 mt 2)	und	300	19	5700	
pilares de madera de 3 mt	und	15	200	3000	

cemento	bolsa	20	300	6000	
Zin corrugado de 12 pies x 26 mm	und	15	380	5700	
Clavos entorchado de zinc	lb	8	30	240	
alfajillas de 4 x 2	und	20	180	3600	
Clavadores 2x2	und	6	120	720	
Pintura blanca agua	cub	1	1200	1200	
Pintura café aceite	gln	1	600	600	
<b>Servicios sanitarios</b>					<b>54830</b>
Tablas de madera 12 x 1"	und	80	300	24000	
Zin corrugado de 12 pies x 26 mm	und	15	380	5700	
Clavos entorchado de zinc	lb	4	30	120	
alfajillas de 4 x 2	und	8	180	1440	
Clavadores 2x2	und	6	120	720	
Barnis transparente	gln	4	650	2600	
Tablas de madera 6 x 1"	und	60	300	18000	
pago de mano de obra	dh	15	150	2250	
<b>Mejora de Cercos</b>					<b>12225</b>
Alambre de pua #13	und	4	1200	4800	
Clavos 3"	lb	5	20	100	
Grapas	lb	5	25	125	
poste para cercos	und	300	20	6000	
Pagos de dh	und	10	120	1200	
<b>Rotulación de áreas</b>					<b>5740</b>
Tablas de madera 6x1	und	10	300	3000	
Pintura aceite amarillo	gln	2	600	1200	
Pintura de aceite café	gln	2	600	1200	
Clavos 2"	lib	2	20	40	
pago de mano de obra	dh	2	150	300	
<b>Mejora de Chozas de la Laguna</b>					<b>8500</b>
Paja	viajes	5	350	1750	
Alambre de amarre	lb	5	150	750	
mesas rusticas madera	unid	5	500	2500	
sillas rusticas madera	und	5	400	2000	
Pintura de aceite café	gln	2	600	1200	
pago de mano de obra	dh	2	150	300	
<b>Mejoras del Ranchón</b>					<b>8470</b>
Argollas de hierro para hamacas	par	15	40	600	
mesas rusticas madera	unid	5	500	2500	
sillas rusticas madera	und	5	400	2000	

pago de mano de obra	dh	3	150	450	
Paja	viajes	8	350	2800	
Alambre de amarre	lb	6	20	120	
<b>GRAN TOTAL C\$</b>					<b>251,485</b>

Anexo 5. Inversión de Utensilios y equipo  
Fuente propia

<b>Costo de equipo para área de cocina</b>				
<b>Utilidades</b>	<b>UdM</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Precio Unitario</b>	<b>Costo total C\$</b>
platos	doc	5	200	1000
vasos	doc	5	200	1000
cucharas	doc	5	200	1000
tenedores	doc	5	200	1000
cuchillos	doc	5	150	750
Cuchillos de Cocina	un	4	150	600
Porras	und	5	400	2000
Pailas	und	6	300	1800
panas	und	6	150	900
extinguidor de incendio	und	1	1200	1200
microonda	und	1	2500	2500
frízer	und	1	7500	7500
licuadora	und	1	700	700
mostrador	und	1	1500	1500
baldes	und	5	150	750
manteles	und	12	120	1440
<b>total</b>				<b>25640</b>
<b>Costo de equipo para área de alojamiento</b>				
literas	und	6	1200	7200
colchones	und	<b>12</b>	<b>500</b>	6000
almohadas	und	<b>14</b>	<b>70</b>	980
ropa de cama	doc	2	2000	4000
<b>total</b>				<b>18180</b>
<b>Servicios Higiénicos</b>				
trapeador	und	3	100	300
escoba	und	3	100	300
botes de basura	und	6	150	900
Espejos	und	6	250	1500
Repisas	und	6	500	3000
cortina	und	8	70	560

Toalla de baño	und	24	80	1920
toalla de mano	und	24	30	720
papel higiénico	paquete	4	240	960
servilletas	paquete	4	120	480
jabón	paquete	5	140	700
Inodoro	kit	6	3500	21000
jabón liquido	paquete	4	600	2400
<b>Total</b>				<b>34740</b>
<b>Área de recepción</b>				
Agenda	und	6	250	1500
lapiceros	unid	15	3	45
mueble para libro	und	1	2500	2500
escritorio	und	2	3500	7000
resma de papel	und	1	150	150
grapadora	und	1	50	50
cubo neón	und	2	40	80
papelera	und	1	50	50
perforadora	und	1	100	100
<b>Total</b>				<b>11475</b>

*Anexo 6. Instrumentos aplicados en el levantamiento de la información*

**GÚÍA DE CAMPO**

**FINCAS AGROTURÍSTICAS**

Fecha de levantamiento: \_\_\_\_\_

Georeferenciación: x \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_

**I. Datos Generales de la Finca:**

Nombre de la finca	
Propietario	
Dirección de la finca	
Tenencia de la tierra	Propia: ____ Rentada: ____ Otros: ____
Posee título de propiedad	Privada: ____ Colectivo: ____ Reforma Agraria: __
Área total de la finca (mz)	
Numero miembro de la familia	
Altura msnm	
Fuentes hídricas que posee	Pozo
	Agua potable

	Ojo de agua
	Rio
	Represa
Clima	Temperatura promedio
	Periodo de lluvia meses
Comunicación	Convencional: ____ Planta Fija: ____ Móvil: ____ Otros: ____
Sistema eléctrico	Si _____ No _____

Gastos familiares:	Costos por mes C\$	Observación	
Alimentación			
Educación			
Salud			
Vivienda (Luz, agua)			
Estimación e Inventario de los medios de producción e infraestructura productiva			
Descripción	Cantidad	Valor Actual	Vida Útil (en años)
palas	2	140	3
Corral	2	3000	10

## II. Sistema de Producción

Agrícola						
Rubros	Época	Área Cult	Costo Producción	Rdto /mz	Producción	Precio
<b>Granos básicos</b>	I= primera					
	II= postrera					
	A= apante					
	R= riego					
<b>maíz</b>						
<b>Hortalizas</b>						

<b>Pecuario</b>							
<b>tipo</b>	Total animales	Derivados	UM	Producción año	Precio	Ingresos	Costos producción
<b>Bovino /vacuno</b>		Leche					
		Animal en pie					
		carne					
<b>Aves</b>		Huevo					
		carne					
<b>Cerdos</b>		Lechones					
		adultos					
<b>Otros</b>							

<b>Recursos Naturales y biodiversidad</b>					
<b>Descripción</b>	Nombre común	cantidad	Nombre científico	Tipo de beneficio	
(plantaciones y plantas)	Madroños	10			
Fauna (tipos de animales)	Garrobos	20			
R. Hídricos	Ojo de agua	1			

**Otros Ingresos:**

Actividad que genera ingreso (No Agropecuario)	Quién le ayuda de la familia	Cantidad de tiempo/año	Monto Mensual C\$

### III. Infraestructura:

Infraestructura para servicios turísticos				
Tipo de infraestructura	Tamaño Área, (ml o m2)	Condición de Estado: <i>Excelente, Bueno, Regular y Malo</i>	Capacidad para cuantas personas	Tipo de Mejoras para el turismo
Sistema eléctrico				
Agua potable				
Comedor				
Cocina				
Alojamientos				
Área de ocio				
Local de baños e higiene personal				
Área deportiva				
Mirador				
Senderos				
<b>Otros</b>				
Corrales				
Gallineros				
Otros				

#### IV. Potenciales atractivos turísticos

**Recursos naturales:** Condiciones ambientales y físicas de lugar como son playas, montañas, selvas, bosques, paisajes, lagos, ríos, cuevas, fauna, flora, clima, visitas, etc. Es importante destacar que si en la región tenemos flora y fauna endémica (solo existe en el lugar) debemos señalarla como tal.

**Recursos culturales:** Herencia de un pueblo, sus tradiciones y costumbres típicas, como: la artesanía, la gastronomía, el folklore (bailes y vestimenta), y diferentes manifestaciones artísticas como la pintura, la música o la literatura.

**Recursos monumentales:** Construcciones de valor artístico e histórico, de los pueblos, como: ciudades, edificios, arquitectura local, arqueológica, sitios o rutas con significado especial (religioso, simbólico, histórico, et

Atractivos turísticos naturales y culturales					
Nombre del atractivo	Categoría (Natural, cultural y monumental)	Tipo	Sub tipo	Promoción de actividades	
Loma del muerto	Natural	Montaña	Colina	Escalada deportiva Observación de aves y flora	
Camino viejo	cultural	Histórico	Arqueológico	Camino de comercio de nuestro ancestros	
Bebido de maíz	cultural	Gastronómico	Comida típica	Bebida tradicional de la comunidad.	

Observaciones:

## V. Demanda de turistas:

Toda finca agro eco turística debe saber quiénes son sus clientes, saber a quién se vende y conocer cuáles son las características, exigencias y expectativas de esos clientes.

Datos del promedio de turistas (Nacionales e internacionales) que visitan el municipio por mes: \_\_\_\_\_

Periodo en el año que hay más llegada de turistas en el municipio:

<b>Tipos de clientes que llegan a la comunidad o finca</b>			
<b>¿Quiénes son nuestros clientes? Origen ;!!</b>	<b>Nº Personas / acompañantes</b>	<b>Edades</b>	<b>Que buscan (motivación y/o preferencias)= naturaleza, deporte, cultura, convivencia, descanso</b>

<b>Cuanto Gastan</b>			
<b>Tipos de gasto</b>	<b>U\$</b>	<b>Duración de la visita en día</b>	<b>Frecuencia de visita por año</b>
En alojamiento			
En alimentación			
En actividades turísticas			
En transporte			
<b>Otros</b>			

<b>Competencias</b>			
<b>Nombres de fincas agro eco turísticas existentes en la localidad</b>	<b>A que distancias se encuentran</b>	<b>Que productos y servicios ofrecen</b>	<b>Calidad del servicio</b> <i>Excelente, Bueno, Regular y Malo.</i>

Observaciones:

### **Anexo 7. Diseño de Encuesta a Demanda**

Se determinó un área de estudio que corresponde a San Carlos departamento de rio san juan, el cuestionario consta de preguntas que analizan el carácter demográfico para determinar el perfil del turista que visita la región. Preguntas de preferencias, opinión y finalmente preguntas que ayudarán a determinar el grado de aceptación del área.

Encuesta

Nacionalidad: \_\_\_\_\_

2. Edad:

18-21  22-30  31-40  41-52  53-60  Mayor de 61

3. Género: F  M

4. Escolaridad: Primaria  Secundaria  Licenciatura  Maestría  Doctorado

5. Ocupación: Estudiante  Comerciante  Empresario  Ama de casa

Otro, especifique \_\_\_\_\_

6. ¿Cuál es el principal motivo de su viaje?

Vacaciones\_\_\_ Negocios\_\_\_ Estudios\_\_\_ Deportes\_\_\_ Religión\_\_\_

Visita a amigos / familiares\_\_\_ Salud\_\_\_ Voluntariado\_\_\_

Otro\_\_\_\_\_

7. ¿Cuánto tiempo permanecerá en San Carlos?:

1 día\_\_\_ 2-3 días\_\_\_ 4-7 días\_\_\_ 1-3 semanas\_\_\_ Un mes\_\_\_ Más de un mes\_\_\_

8. ¿Cómo viaja?

Solo\_\_\_ En Pareja\_\_\_ Con familia\_\_\_ Con amigos\_\_\_ En grupo un grupo organizado\_\_\_

9. ¿Qué medio de transporte utilizó para venir a San Carlos?

Carro propio\_\_\_ Bus Público\_\_\_ Carro alquilado\_\_\_ Bus de Agencia de Viajes (tour)  
\_\_\_ Transporte Acuático\_\_\_ Otro\_\_\_\_\_

10. Cuando usted visita destinos turísticos dentro de san carlós, que tan importantes es para usted lo siguiente:

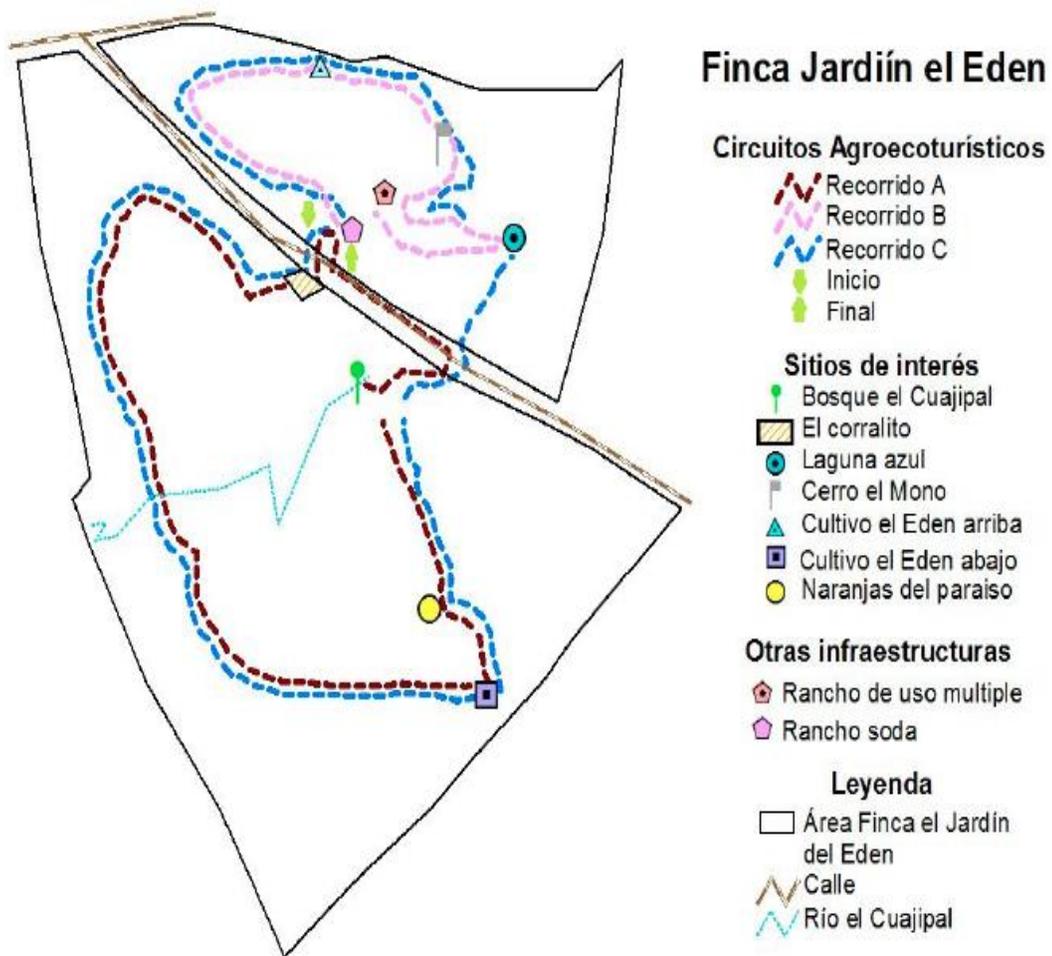
Aspecto	(no importante)	2	3	4	5 (muy importante)
Duchas con agua caliente					
TV					
Seguridad					
Calidad en la comida					
Acceso a Internet					
Piscinas					
Conservación de los recursos naturales					
Conservación de los recursos culturales					

11. ¿Cuánto está dispuesto a gastar por una noche y dos días de estadía? (por una persona solamente).

Menos de \$100.00 \_\_\_\_ \$100- 250\_\_ \$300-500\_\_\_\_ Más de \$500\_\_\_\_\_

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

**Anexo 8. Diseño Circuito Agroecoturístico (Transecto)**



*Figura 6. Circuito Agro eco turístico.  
Fuente (Pineda y Sandoval) Estudiantes de FARENA*