

*Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
Recinto Universitario “Rubén Darío”  
Facultad de Educación e Idiomas  
Departamento de Francés  
Carrera Turismo Sostenible*



*Trabajo Monográfico para optar al Título de Licenciatura en  
Turismo Sostenible*

*“Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico para el  
Aprovechamiento Sostenible del Potencial Turístico de la Finca  
Yaguare en el Municipio de Matagalpa; Departamento de  
Matagalpa, 2009.”*

*AUTORAS:*

- ☞ Br. Hernández Castellón Fátima Emperatriz*
- ☞ Br. Maradiaga Flores Jessy Imara*
- ☞ Br. Zeledón Orozco Sherling Mariela*

*TUORA:*

*Lic. Olga María Gómez Romero*

*Managua, Abril de 2010*

## DEDICATORIA

*Dedico éste trabajo monográfico primeramente a **Díos**, por darme el aliento de vida y estar conmigo durante todo el recorrido de mis estudios.*

*A **mí madre**, por su apoyo incondicional, consejos y decisiones que ayudaron al fortalecimiento de mi persona hasta convertirme en una profesional.*

*A **mí papito**, quien en vida siempre estuvo pendiente de mí y mis estudios, por sus consejos y palabras de perseverancia. De igual forma a **mí primo**, quien desde el cielo me observa y me desea siempre lo mejor de manera que llegue a triunfar en la vida. A ellos que descansen en paz y espero estén orgullosos de mí.*

*A **mís hermanos, amigos y todas aquellas personas** que me brindaron cariño, apoyo y estuvieron conmigo en todo el proceso educativo, a ellos que dejen un recuerdo especial en mi mente y corazón.*

*Fátima Emperatriz Hernández Castellón.*

## DEDICATORIA

*Dedico la culminación de este trabajo monográfico, primero que nada a Dios, quien me dio la vida, por haberme dado las fuerzas necesarias y la sabiduría para poder terminar mis estudios con éxito.*

*A mis padres Eliud Ninoska Flores y Cristóbal Maradiaga, quienes me han dado su apoyo incondicional para lograr culminar con todos mis estudios.*

*A mis hermanos Cristopher y Skarleth, por darme su ayuda en los momentos difíciles y cuidar de mi hijo con cariño y dedicación.*

*De manera muy especial a mi hijo Jaíder Jassier, quien tolero mis ausencias durante las visitas a la Finca y es mi inspiración para seguir adelante.*

*Jessy Imara Maradiaga Flores.*

## DEDICATORIA

*Dedico éste trabajo monográfico primeramente a Dios, por darme la vida, sabiduría y haberme acompañado durante todos mis estudios.*

*A mí papá, quien en vida siempre se preocupó porque tuviera lo mejor, por sus consejos y amor.*

*A mí madre, en su apoyo incondicional, que ayudaron al fortalecimiento de mi persona hasta convertirme en una profesional.*

*A Hermana y hermano, por su apoyo mutuo en las buenas y en las malas y motivación para poder salir adelante con mi carrera.*

*Al papa de mi hija, que se sacrificó y ayudó siempre en las dificultades, tomar decisiones que han contribuido a culminar mis estudios.*

*A mí hija, la parte esencial de mi vida la que me fortalece y permite que me levante ante dificultades.*

*A mí familia, por estar cerca ante las necesidades y por brindarme su confianza,*

*Sherling Mariela Zeledón Orozco.*

## AGRADECIMIENTO

*Al terminar con éxito nuestro trabajo monográfico agradecemos:*

*A DIOS, por habernos dado la vida, fortaleza y sabiduría durante todo el proceso de realización del trabajo investigativo; para alcanzar las metas y ver coronada nuestra carrera.*

*Al personal de la Biblioteca Central “Salomón de la Selva”, por su apoyo, interés y palabras de aliento en la perseverancia de la finalización del trabajo monográfico. De igual manera al MSC. Sídor Rivera Marín (Director de la Biblioteca Central), por autorizarnos la utilización del equipo tecnológico computarizado en la digitación del documento; así mismo al Lic. Denis Rojas, por permitirnos el manejo de los equipos.*

*Al personal del departamento de Cobranzas del “INATEC”, por su constante indagación sobre la redacción del trabajo y proporcionar parte del material utilizado para la entrega del documento.*

*A la Tutora Lic. Olga María Gómez Romero, por habernos transmitido sus conocimientos y dirigir nuestro trabajo monográfico, de manera que se obtuvieran los mejores resultados.*

*A los propietarios de la Finca, que sin conocernos nos brindaron las facilidades de alojamiento, transporte y acceso hasta los atractivos y por el interés mostrado en los avances de la investigación. Del mismo modo a la Familia Mendoza Rivera, quienes nos acompañaron en la fase de campo, se involucraron en la alimentación del equipo investigativo y nos incluyeron como parte de su familia.*

*Agradezco primeramente a Dios, por darme la vida, la sabiduría y la fortaleza necesaria para lograr cumplir con el sueño de ser una profesional.*

*A mi madre, por su apoyo incondicional para alcanzar la meta de coronar mi carrera universitaria, a ella quien me ha enseñado a ser una persona de bien y a no darme por vencida ante los obstáculos que se presenten, a trabajar duro y siempre dar lo mejor de mí.*

*A mis hermanos y demás familiares por estar al pendiente de mí y mis estudios, por darme ánimos de seguir adelante y de aprovechar al máximo los conocimientos adquiridos.*

*Fátima Emperatriz Hernández Castellón.*

*Agradezco a mis padres quienes me han dado su apoyo incondicional y me han enseñado que no me deje caer ante las dificultades que se me muestren en el camino.*

*A mis hermanos quienes me han dado su apoyo para lograr terminar con mi carrera y sé que siempre estarán conmigo, en los momentos más difíciles.*

*A mi hijo, quien es fuente de inspiración para mí, pues es mi vida y mi corazón.*

*A mi abuelita "Gladys Flores", quien me crió y educó desde pequeña y es como mi segunda madre, a la que quiero y adoro con todo mi corazón*

*A todas aquellas personas que se hace difícil mencionar, pero que forman parte en mi vida, gracias por creer en mí y comprender lo que significan los estudios en mi desarrollo profesional.*

*A todos ¡Gracias!*

*Jessy Imara Maradiaga Flores.*

*Agradezco primeramente a mi padre Celestial Dios, por la vida, ayuda infaltable en buenos y malos momentos de mi existencia.*

*Al padre que contribuyo con mi formación profesional y que jamás olvidaré Sr. Francisco Zeledón Obando. (q.e.p.d)*

*A mi mamá Sra. Alba Rosa Orozco, hermanos Carlos Zeledón, Carolina Zeledón y mi hija Francela Chavarría, ya que son la razón de lucha para seguir adelante.*

*Al papá de mi hija Wilder Chavarría, pilar y guía para poder culminar con mis estudios.*

*Decano Msc. Alejandro Genet y Lic. Álvaro Zambrana, por apoyarme con mi beca durante toda mi carrera.*

*A todos mis amigos y compañeros los cuales se me hace difícil mencionar.*

*Sherling Mariela Zeledón Orozco.*

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El Turismo es la nueva alternativa económica que se desarrolla en las comunidades rurales de Nicaragua, con el propósito que los pobladores dispongan de otro medio de subsistencia que diversifique la economía local y complemente las actividades a las que se dedican, sin sustituirlas.

La Finca Yaguare presenta iniciativas de implementación de la actividad turística, tomando en cuenta los atractivos naturales y culturales que posee, destacándose por estar ubicada en una zona rural del Municipio de Matagalpa.

En éste documento se presenta una Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico para la Finca Yaguare. Para llevar a cabo ésta investigación de carácter cualitativo y enfoque descriptivo, se realizaron visitas de campo, se aplicaron entrevistas abiertas a propietarios y pobladores locales, así mismo se utilizó una guía de observación para identificar la oferta con que cuenta la misma.

Éste informe se divide en 3 capítulos que abarcan: el Inventario de la Oferta Turística de la Finca, realización de un análisis FODA y el planteamiento de estrategias de desarrollo turístico.

Se espera que ésta investigación sirva como herramienta de Planificación turística, que permita orientar cualquier acción de desarrollo en materia de turismo.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

## Contenido

INTRODUCCIÓN .....	4
OBJETIVOS .....	7
MARCO TEÓRICO.....	8
TEMA 1. Generalidades del turismo.....	9
TEMA 2. Inventario de la Oferta Turística .....	24
TEMA 3. Diseño de Estrategias .....	37
TEMA 4. Beneficios del turismo .....	42
TEMA 5. Fincas Modelos .....	44
TEMA 6. Caracterización general de la Finca Yaguare.....	46
PREGUNTAS DIRECTRICES.....	53
DISEÑO METODOLÓGICO.....	54
ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.....	62
CAPÍTULO I: INVENTARIO DE LA OFERTA TURÍSTICA.....	63
1.1. Información descriptiva de los Recursos Turísticos .....	65
1.1.1. Recursos Naturales.....	67
1.1.1.1. Cañón de Yaguare.....	67
1.1.1.2. Cerro Buena Vista.....	73
1.1.1.3. Cerro Yaguare .....	78
1.1.2. Recursos culturales.....	81
1.1.2.1. Cultivo de café.....	81
1.1.2.2. Plantaciones de cítricos.....	87
1.1.3. Recursos Creados por el Hombre .....	87



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

1.1.3.1. Pilas de agua.....	87
1.2. Información Descriptiva de Infraestructura Turística .....	88
1.3. Información descriptiva del Equipamiento Turístico .....	89
1.4. Información descriptiva de los Servicios Turísticos .....	89
CAPÍTULO II: ANÁLISIS FODA .....	92
Fortalezas .....	93
Oportunidades.....	93
Debilidades .....	94
Amenazas .....	94
CAPÍTULO III: ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TURÍSTICO.....	95
3.1. Elaboración de la misión y visión de la finca Yaguare.....	97
3.1.1. Misión de la Finca Yaguare .....	97
3.1.2. Visión de la Finca Yaguare .....	97
3.1.3. Objetivos de la Finca Yaguare .....	97
3.2. Fortalecimiento Organizacional Turístico de la Finca Yaguare .....	98
3.2.1. Organigrama de la empresa.....	98
3.2.1.1. Organigrama de los trabajadores y propietarios de la Finca Yaguare.....	99
3.2.1.2. Funciones de cada trabajador y propietario de la Finca Yaguare. ....	100
3.3. Estrategia de Capacitación .....	105
3.3.1. Agro ecoturismo .....	105
3.3.2. Guía turístico .....	105
3.3.3. Atención al cliente .....	105
3.3.4. Servicio de alojamiento .....	106
3.3.5. Curso de cocina .....	106



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

3.3.6. Mesero .....	106
3.4. Estrategia para desarrollo de Agro ecoturismo .....	108
3.4.1. Importancia de la gastronomía local para la Finca Yaguare .....	109
3.4.2. Valor del Agro ecoturismo Para la Finca Yaguare.....	109
3.4.3. Aspectos de Agro ecoturismo a tomar en cuenta para la Finca Yaguare..	109
3.5. Definir Áreas para Futuros Servicios Turísticos. ....	113
3.5.1. Alojamiento.....	115
3.5.2. Parqueo.....	116
3.5.3. Mariposario.....	117
3.5.4. Área de Mirador.....	118
3.5.5. Áreas de descanso.....	119
3.5.6. Área para Acampar .....	120
3.5.7. Diseño de senderos .....	121
3.5.8. Señalización .....	131
3.6. Diversificación de la Actividad Turística de La Finca Yaguare .....	132
3.7. Promoción y Comercialización .....	135
3.7.1. .Logotipo y eslogan de la Finca Yaguare .....	137
3.7.2. Brochure.....	138
3.7. 3. Postal .....	140
3.7.4. Tarjeta de presentación.....	141
CONCLUSIONES.....	143
RECOMENDACIONES .....	145
FUENTES CONSULTADAS.....	146
ANEXOS .....	149



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

## INTRODUCCIÓN

Las diferentes épocas históricas por las que ha transitado la humanidad dan a conocer algunos hechos que contribuyeron de cualquier forma al origen y desarrollo del turismo. El turismo propiamente dicho, nace en el siglo XIX, como una consecuencia de la Revolución Industrial, con desplazamientos cuya intención principal era el ocio, descanso, cultura, salud, negocios o relaciones familiares.

Según los registros del barómetro de la Organización Mundial del Turismo (OMT), las llegadas turísticas internacionales en todo el mundo disminuyeron en un 7% entre enero y agosto de 2009, pero para el 2010, la OMT espera un crecimiento moderado.<sup>1</sup> En el caso del turismo en Nicaragua, se registraron 750,056 turistas internacionales que generaron US\$252.9 millones de dólares durante los meses de enero a octubre del 2009, lográndose un incremento del 8.7%, respecto al mismo período del año 2008.

Según el Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) éstas cifras representan la cantidad de visitantes con nuevas tendencias en donde la mayoría de ellas están dirigidas a disfrutar del entorno eco turístico con un enfoque de conservación, siendo los lugares de mayor afluencia las Áreas Protegidas y Fincas con grandes atractivos naturales y culturales; es debido a ello que dichas autoridades Turísticas promueven iniciativas en los sitios más importantes que ya son destinos, además pretenden lanzar nuevos destinos turísticos.

Actualmente INTUR central y la delegación departamental pretenden lanzar como nuevos destinos las zonas rurales, por tal razón es que se desarrolla el trabajo investigativo en el departamento de Matagalpa, específicamente en la Finca Yaguare, ubicada en la comunidad del mismo nombre dentro de la Reserva

---

<sup>1</sup> UNWTO\_Barom09\_2\_en.doc



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

Natural Cerro Apante en el municipio de Matagalpa, situada en la zona de producción sostenible.

Por lo tanto se plantea la necesidad de desarrollar estrategias que permitan implementar el Turismo Sostenible en fincas privadas y es dentro de éste contexto que se desarrolla el planteamiento del problema de investigación como lo es la “Inexistencia de estrategias de desarrollo turístico que orienten la planificación para futuros proyectos turísticos dentro de la finca Yaguare, debido al desconocimiento sobre la actividad turística y sus elementos, la conservación y protección de los recursos naturales y la falta de financiamiento para la puesta en marcha de la misma.

Partiendo de éstas debilidades se elaboró un diagnóstico de la situación actual de la finca, para proponer estrategias concretas que oriente el desarrollo turístico de la finca Yaguare.

La metodología utilizada durante la realización de ésta investigación fue con enfoque cualitativo y descriptivo, lo que permitió tener un registro completo de los elementos con los que cuenta la Finca Yaguare y que pueden formar parte de la Oferta Turística de la zona, según la función del tiempo la investigación es longitudinal, ya que se ha programado en un período de tiempo determinado. Los métodos que se utilizaron son el analítico y el inductivo, aplicados a todos los elementos que son objeto de estudio.

Una vez analizada y procesada la información obtenida en la fase de campo se identificó que la finca posee potencial para iniciar la actividad turística, lográndose determinar a través de la realización de un inventario turístico donde se identificaron Recursos Naturales como: Cañón de Yaguare y el Cerro Buena Vista.



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

Igualmente existen Recursos Culturales como son el cultivo de café y las plantaciones de cítricos y por último se reconocieron los que son los Recursos Creados por el Hombre en donde están incluidas dos pilas de agua que son usadas como recreación en tiempo de Semana Santa por la población local.

En base a estos atractivos se elaboraron siete estrategias de desarrollo turístico con alternativas técnico-prácticas para ejercer acciones coherentes y adecuadas de conservación de los recursos con la finalidad de hacer un aprovechamiento sostenible del potencial que posee la finca.

Se espera que ésta investigación sirva como herramienta de planificación turística que permita orientar cualquier acción de desarrollo en materia de turismo.



## OBJETIVOS

### Objetivo General

- ❖ Formular estrategias de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial identificado a través de un inventario de la Finca Yaguare, ubicada en el Municipio de Matagalpa con el propósito de diversificar las actividades económicas y beneficiar a la comunidad de Yaguare.

### Objetivos Específicos

- ❖ Realizar un inventario de la oferta turística de la Finca Yaguare, valorando de ésta manera la situación actual.
- ❖ Conocer a través de la elaboración de un Análisis FODA, las ventajas y desventajas que tiene la finca al implementar el turismo.
- ❖ Diseñar estrategias de desarrollo turístico con principios de sostenibilidad valorando las condiciones y potencial turístico que presenta la zona de estudio.



# MARCO TEÓRICO



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

En éste apartado se hace referencia a diferentes conceptos y términos utilizados dentro de la actividad turística que describen tanto la actividad que se realiza como el espacio donde se desarrolla y a quien está dirigida.

## **1. Generalidades del turismo**

### **1.1. Historia y evolución del turismo**

Todos los estudios del fenómeno coinciden en afirmar que el año más memorable en la historia del turismo es 1841, en el que por coincidencia comienzan sus actividades en éste campo Thomas Cook y Henry Wells. El primero de ellos en Inglaterra y el segundo en los Estados Unidos de Norteamérica.

El mayor aporte efectuado por Cook al turismo, sin duda radica en la introducción de ésta actividad del concepto de la excursión organizada, que hoy se conoce con el nombre de Paquete Turístico y que fue el que permitió que una gran masa de la población tuviera acceso a los viajes vacacionales.

Con la introducción de las nuevas técnicas de marketing en la industria turística se cambia el enfoque de la comercialización del turismo y nace en Europa occidental, el concepto de producto turístico y con éste la estandarización de la oferta turística que conjuntamente con el desarrollo del transporte aéreo fueron los factores que le dieron el gran impulso al turismo en todo el mundo.

El turismo con las características actuales, comienza a desarrollarse en la segunda mitad del siglo XIX como consecuencia de la introducción de otros elementos.



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

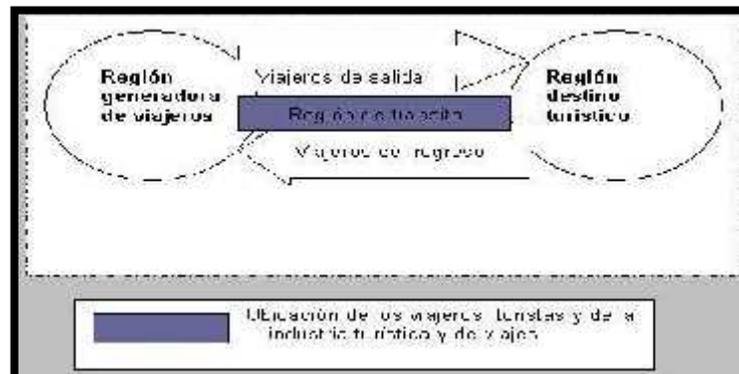
De forma general el turismo es un fenómeno social que surge como consecuencia del grado de desarrollo, que en el transcurso del tiempo ha ido adquiriendo la humanidad. Tiene su origen en la industrialización progresiva, en las aglomeraciones urbanas, y en la psicología del vivir cotidiano.

Su evolución se ha visto ampliamente favorecida por el desarrollo de las comunicaciones y el transporte, por el aumento del nivel de vida de la sociedad y por la disponibilidad del tiempo libre.

La Teoría General del Turismo refleja que los estudiosos sociales del mundo desarrollado focalizaron sus esfuerzos en elaborar explicaciones y modelos sobre las etapas de expansión-evolución del sistema turístico, con énfasis en aspectos geográficos, económicos o antropológicos.

Algunos de los trabajos ilustrativos son los de Greenwoods (1972), de Noronha (1977), de Stansfield (1978) y Leiper (en Cooper: 1997: 3). Éste último, particularmente, elabora un modelo en 1979 sobre el sistema turístico que es adoptado en 1990 por Cooper y sirve de base conceptual al considerar las formas de relación entre los elementos mencionados a continuación:

- a) Los turistas – actor principal dentro del sistema.
- b) Elementos geográficos – se identifican tres ámbitos geográficos: región generadora de viajeros, región de destino turístico y región de tránsito en ruta.
- c) La industria turística – se considera el rango donde los negocios y las empresas se involucran.





***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

De acuerdo con el modelo, cada uno de estos elementos interactúa con los demás, para establecer una red de comunicación y de transacciones generando una serie de impactos en los ámbitos geográficos señalados.

Para 1982, Sergio Molina, pionero del estudio del turismo en México, describió al turismo desde una concepción sistémica de la siguiente forma: "el turismo... está integrado por un conjunto de partes o subsistemas que se relacionan para alcanzar un objetivo común". Los subsistemas que lo componen son los siguientes:



- a) La superestructura – se compone de organizaciones del sector público y privado, leyes, reglamentos, planes y programas.
- b) La demanda – constituyen los turistas residentes en el país y en el extranjero.
- c) La infraestructura – la cual incluye aeropuertos, carreteras, redes de agua potable, drenaje, de teléfono, etc.
- d) Los atractivos - naturales y culturales.
- e) El equipamiento y las instalaciones – se integran por hoteles, moteles, campings, restaurantes, cafeterías, agencias de viajes, canchas de tenis, etc.



f) La comunidad receptora – se refiere a los residentes locales ligados directa e indirectamente con el turismo.”<sup>2</sup>

## **1.2. Conceptos de Turismo**

El primer término a referir es Turista, ya que es el actor principal en el sistema turístico y es quién utiliza su tiempo libre para la realización de determinadas actividades.

### **1.2.1. Turista**

**De acuerdo con los Congresos Interamericanos de Turismo “el concepto de turista** predominante en los Estados Americanos incorporados a su derecho positivo, con expresas manifestaciones en unos casos y sin tales manifestaciones en otros, se refiere a la persona que permanece en un lugar distinto al de su residencia habitual o se ausenta temporalmente de ésta por más de 24 horas y que invierte en sus gastos recursos que no provienen del lugar visitado. La duración de la estadía, aunque no es igual en todas partes, tiende a fijarse en seis meses”.

<sup>3</sup>

- **Turista: Según la "Conferencia Internacional de Turismo y Viajes Internacionales", celebrada entre el 21 de agosto y el 5 de septiembre de 1991, los expertos austríacos propusieron la siguiente definición: es el visitante temporal, proveniente de un país extranjero, que permanece en el país más de veinte y cuatro horas y menos de tres meses, por cualquier razón excepto la de empleo".**<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup>[pensandoturismo.com/template.php?archivo=osorio.htm](http://pensandoturismo.com/template.php?archivo=osorio.htm)

<sup>3</sup>Valencia Novo, Gerardo. Diccionario general de turismo. 1ª. Edición. México. Editorial Diana. Febrero 1977. Pág. 250.

<sup>4</sup> [www.monografias.com/trabajos7/orat/orat.shtml](http://www.monografias.com/trabajos7/orat/orat.shtml)



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

**Las características que lo definen como turista** no responden a un sólo aspecto, por ejemplo, el cultural. Aquella persona que visita distintos puntos de su país o del planeta y que lo hace para aprender más o para aumentar su conocimiento cultural es turista.

Todo individuo que se moviliza de un lugar a otro es considerado viajero. Entre la figura de "viajero" podemos distinguir al "visitante" de los "otros viajeros". Es visitante el que viaja a un lugar fuera de su entorno habitual y no responde a una actividad remunerada en el destino por residentes.

Entre los visitantes se pueden distinguir a los turistas y a los excursionistas, y la única característica que los diferencia es si pernoctan o no en el destino.

**Valencia Novo Gerardo (1977) designa como turista** a toda persona, sin distinción de raza, sexo, lengua o religión, que entre en el territorio de un Estado contratante distinto de aquel en que dicha persona tiene su residencia habitual y permanezca en él veinticuatro horas cuando menos y no más de seis meses, en cualquier período de doce meses, con fines de turismo, recreo, deportes, salud, asuntos familiares, estudio, peregrinaciones religiosas o negocios, sin propósito de inmigración.<sup>5</sup>

De los conceptos planteados, por la orientación con respecto a la ubicación de la zona en estudio, en la investigación se retomará el extraído del Diccionario general de Turismo, porque es el que menciona las diferentes fines por las que viaja la persona.

---

<sup>5</sup>Valencia Novo, Gerardo. Diccionario general de turismo. 1ª. Edición. México. Editorial Diana. Febrero 1977. Pág. 250.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

Además es el que está más acorde con las características actuales del turista que visita la zona rural entendiéndose en algunos casos Reservas Naturales, en donde su principal motivación puede ser la realización de deportes dentro del turismo de aventura o bien el estudio para determinada investigación.

Otro de los términos a plantear es el turismo, ya que no puede existir turista sin haber turismo, que en general es el motor del sistema en el que interactúa la persona que viaja.

### 1.2.2. Turismo

Según la Organización Mundial del Turismo de las Naciones Unidas, el **turismo** comprende las actividades que realizan las personas (turistas) durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros motivos.<sup>6</sup>

**Otras definiciones de turismo son:** el Conjunto de interacciones humanas, como transportes, hospedaje, servicios, diversiones, enseñanza, derivados de los desplazamientos transitorios, temporales o de transeúntes de fuertes núcleos de población con propósitos tan diversos como son múltiples los deseos humanos y que abarcan gamas variadas de motivaciones.<sup>7</sup>

- Es una industria multisectorial y/o un fenómeno social, es el estudio del ser humano (turista) cuando se encuentra fuera de su hábitat normal, de los equipamientos, las infraestructuras y las redes de los servicios que han de satisfacer sus diversas necesidades y de los mundos ordinarios (del que procede el turista) y extraordinario (al que viaja el turista), así como las relaciones dialécticas que se establecen entre ambos contextos.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup><http://es.wikipedia.org/wiki/Turismo>

<sup>7</sup>Congreso Internacional de Sociología, México/1965.

<sup>8</sup> Jafari, Jafar, Enciclopedia de turismo, Editorial Síntesis S.A.2000.Pág.635



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

- En el Congreso Internacional de Sociología celebrado en México en 1905 definió al turismo como: “ conjunto de interacciones humanas, como transportes, hospedajes, servicios, diversiones, enseñanzas, derivados de los desplazamientos transitorios, temporales o de transeúntes de fuertes núcleos de población con propósitos tan diversos como son múltiples los deseos humanos y que abarcan gamas variadas de motivaciones”.<sup>9</sup>

Anteriormente se exponían ciertos conceptos de turismo, pero el que se retomará en la investigación es el presentado por el Congreso Internacional de Sociología, ya que dicho concepto hace referencia a los elementos de la oferta turística que se estudiarán durante el proceso investigativo en cada una de las fincas en estudio, para conocer si tienen suficientes atractivos capaces de motivar al turista a visitarlos y de qué manera y cuál es el grado al que pueden llegar a satisfacer las necesidades del mismo.

Dentro del término Turismo se encierran ciertas modalidades que en su mayoría están dirigidas a las viejas y nuevas tendencias de los turistas, con la finalidad de captar una variedad de mercados turísticos ya sea ofreciendo naturaleza, sol y playa, deportes, actividades en el campo, etc.

---

<sup>9</sup>Valencia Novo, Gerardo. Diccionario general de turismo. 1ª. Edición. México. Editorial Diana. Febrero 1977. Pág. 245.



### 1.3. Modelos de Desarrollo Turístico

#### 1.3.1. Turismo Sostenible

El concepto de "sostenible" aparece por primera vez en el Informe Brundtland (1987), titulado "Nuestro Futuro Común", presentado a la Asamblea General de las Naciones Unidas por la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, definiéndose como: "el proceso que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus necesidades", buscando según el Consejo Interamericano para el Desarrollo Integral de la OEA (1997), la asociación íntima de la actividad económica con la naturaleza.

Sustentable es el turismo desarrollado en armonía con los recursos Naturales y Culturales, a fin de garantizar beneficios perdurables, tanto para las generaciones presentes, como para las futuras. La sustentabilidad se aplica en cuatro ejes básicos: ambiente, sociedad, cultura y economía.

- **La Organización Mundial de Turismo (OMT), afirma que: "El desarrollo del Turismo Sostenible** responde a las necesidades de los turistas y de las regiones anfitrionas presentes, a la vez que protege y mejora las oportunidades del futuro. Está enfocado hacia la gestión de todos los recursos de manera que satisfaga todas las necesidades económicas, sociales, estéticas y a la vez que respeten la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas de soporte de la vida".<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Cañada, Ernest. Turismo y desarrollo. Herramientas para una mirada crítica. 2007



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

En su libro, **turismo y desarrollo** Cañada Ernest (2007), plantea que el **Turismo Sostenible** es “un modelo de desarrollo económico concebido para mejorar la calidad de vida de la comunidad receptora, facilitar al visitante una experiencia de alta calidad y mantener la calidad del medio ambiente del que tanto la comunidad anfitriona como los visitantes dependen”.

Es una nueva forma de planificar, ofertar y mercadear el producto turístico nacional, fundamentado en principios éticos y colectivos para el manejo de los recursos naturales y culturales, cuyos beneficios económicos mejoren la calidad de vida de todos los sectores involucrados. Es la oportunidad de dignificar la relación del ser humano con su entorno.<sup>11</sup>

**El Turismo Sostenible está basado** en los principios básicos de la Declaración de Río de Janeiro sobre Desarrollo y Medio Ambiente, por cuanto resulta irrefutable reconocer el estrecho vínculo existente entre la actividad turística y la protección del entorno.

- **Para ellos el Turismo Sostenible representa:** “un modelo de desarrollo económico concebido para mejorar la calidad de vida de la comunidad receptora, facilitar al visitante una experiencia de alta calidad del medio ambiente del que tanto la comunidad anfitriona como los visitantes depende”. Además está relacionado con un aspecto cultural que se enfoca en proteger la identidad cultural de la comunidad destino para así asegurar una relación sana entre la comunidad local y el / la turista.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup><http://kiskeya-alternative.org/publica/bolivar/ecoturis.htm>

<sup>12</sup>[www.monografias.com/trabajos14/crecimentoecon/crecimentoecon.shtml](http://www.monografias.com/trabajos14/crecimentoecon/crecimentoecon.shtml)



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

**El Turismo sostenible** representa un concepto aplicable a todas las formas de turismo que estén en armonía con el medio ambiente físico, social y cultural a largo plazo y que combatan las agresiones que el turismo de masa ha producido en muchas zonas turísticas ya consolidadas con una infraestructura que ha degradado el ecosistema natural y ambiental.

Éste concepto implica la conservación de los recursos naturales, culturales y antropológicos para su continuado uso y disfrute en el futuro, al tiempo que benefician a la sociedad actual.

Dicho concepto está íntimamente relacionado con el turismo de aventura y el ecoturismo y todos ellos tienen como finalidad preservar el patrimonio natural y cultural de la humanidad, bajo los conceptos de armonía, equilibrio y conservación, a la vez que aseguran la atracción de corrientes turísticas para un turismo con provecho económico.<sup>13</sup>

- **La definición extraída del Diccionario de Turismo y Hotelería dice que es:** aquel que cubre las necesidades actuales de los turistas y de las regiones de acogida, protegiendo y mejorando las perspectivas de futuro. Proyecta una imagen de integración de la gestión de todos los recursos, de modo que queden cubiertas las necesidades económicas, sociales y estéticas, manteniendo al mismo tiempo la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas vivos.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup><http://www.giganet.com.ar/archives/2009/01/diccionario-de-turismo.html>

<sup>14</sup><http://www.poraqui.net/diccionario/index.php/term/Glosario+de+turismo+y+hosteler%C3%ADa,turismo+sostenible.xhtml>



- **Se plantean otras definiciones acerca del Turismo Sostenible una de ellas es:** aquellas actividades turísticas respetuosas con el medio natural, cultural y social y con los valores de una comunidad, que permite disfrutar de un positivo intercambio de experiencias entre residentes y visitantes, donde la relación entre el turista y la comunidad es justa y los beneficios de la actividad es repartida de forma equitativa, y donde los visitantes tienen una actitud verdaderamente participativa en su experiencia de viaje.<sup>15</sup>

El concepto de turismo sostenible que se pretende aplicar en el trabajo de investigación es el expresado por la OMT, ya que responde a las necesidades del visitante enfocándose en la gestión de los recursos de manera que satisfaga todas las necesidades y a la vez sean respetadas la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales y la diversidad biológica

Igualmente se retoman otros modelos de turismo que se describen a continuación, con el objetivo de presentar información variada sobre términos utilizados en la actividad turística que servirán para ampliar los conocimientos de cómo se desarrollan y lo que incluye los mismos.

### **1.3.2. Ecoturismo**

O también llamado Turismo Ecológico. Se refiere al turismo interesado en visitar espacios naturales protegidos (Parques Nacionales, Reservas, Parques Naturales, etc.) y conocer su flora, fauna, geomorfología, etc.

---

<sup>15</sup><http://www.turismo-sostenible.org/docs.php?did=1>



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

A éste vocablo se le han atribuido un sinnúmero de definiciones, todas bajo un mismo enfoque, algunos muy detallados y otros más sencillos, entre éstos se cita al Mexicano **Héctor Ceballos Lascurain**, quien lo definió como el “turismo consistente en viajar a espacios naturales o silvestres relativamente vírgenes o inexplorados con el objetivo específico de estudiar, admirar y disfrutar el escenario natural, su flora y su fauna, así como de cualquier manifestación cultural ( tanto pasada como presente) que se pueda encontrar en esas zonas”.<sup>16</sup>

**Según Bolívar Troncoso el Ecoturismo es** el uso de áreas naturales por la actividad turística en forma sostenible, con la finalidad de disfrutar y conocer su cultura e historia natural sobre la base de planes de manejo que minimicen los impactos en el medio ambiente, a través de los modelos de capacidad de carga y monitoreo periódico, integración de las comunidades locales y otras medidas que conserven y preserven dichas reservas para las generaciones presentes y futuras.<sup>17</sup>

Es la modalidad de turismo naturalista más especializado, ya que se fundamenta en la oferta de los atractivos naturales (flora, fauna, geología, geomorfología, climatología, hidrografía, etc.) y las manifestaciones culturales locales, a través de los Parques Nacionales y otras áreas equivalentes, ya sean éstas reservas del sector público o del privado.

Una de sus características fundamentales, es la integración de las comunidades locales a dicha actividad, a través de las medianas, pequeñas y micro-empresas Eco turísticas, como las de guías locales o de la naturaleza, de transporte de cabalgatas, alojamiento, artesanía, folklore, zoo criaderos, farmacopea, entre otras acciones.

---

<sup>16</sup>Jafari, Jafar. Enciclopedia de Turismo, Editorial Síntesis S.A. 2000. Pág.199

<sup>17</sup><http://kiskeya-alternative.org/publica/bolivar/bio.htm>



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

Las características que diferencian el ecoturismo de las otras actividades naturalistas, estriban en una política de planificación y manejo de los recursos naturales, educación ambiental, conocimiento y aprendizaje de la naturaleza y entre otras razones de peso.<sup>18</sup>

**Otras definiciones sobre Ecoturismo** se ven reflejadas en diccionarios, uno de ellos es el de Turismo y Hotelería, que lo define como: Cualquier forma de turismo en que la principal motivación del turista sea la observación y la apreciación de la naturaleza, a cuya conservación contribuya y que genere un impacto mínimo en el medio ambiente natural y el patrimonio cultural.<sup>19</sup>

**Según la UICN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza y los Recursos Naturales)**, entiende por ecoturismo como “aquella parte del turismo que consiste en ir a áreas naturales, relativamente sin perturbarlas, con el objeto expreso de ir a ver, a admirar, a disfrutar y a estudiar los elementos naturales que hay allí (paisaje, flora, fauna) junto con aquellos elementos culturales asociados que se pueden encontrar, pero todo garantizado por un proceso de bajo impacto negativo y con la participación de las poblaciones locales, para que ellas obtengan algún beneficio socioeconómico sostenible de este proceso”.<sup>20</sup>

En el transcurso del trabajo investigativo se tomará en cuenta el concepto expresado por la UICN, ya que hace énfasis en el disfrute de la naturaleza y el respeto a la misma.

---

<sup>18</sup><http://kiskeya-alternative.org/publica/bolivar/iiferia.htm>

<sup>19</sup><http://www.poraqui.net/diccionario/index.php/term/Glosario+de+turismo+y+hosteler%C3%ADa,ecoturismo.xhtml>

<sup>20</sup>Galván Meraz, Francisco Javier. Diccionario ambiental y asignaturas afines. México 1era edición, 2007. Pág. 107



Así mismo es una de las modalidades que se puede aplicar en la finca, puesto que la oferta de atractivos de la zona está basada en los recursos naturales capaces de aprovecharlos dentro de la actividad turística cuyo estado natural no será afectado y la población se verá beneficiada con la obtención de ingresos económicos a través de la implementación de la misma.

### **1.3.3. Agroturismo**

Jafar Jafari (2000) manifiesta que el agroturismo implica una interacción más estrecha con los paisajes rurales y las personas que viven en éste ámbito, que va más allá del mero disfrute visual del bello escenario natural.<sup>21</sup>

También se conoce como Turismo de “Granjas”. Muchas de éstas granjas o fincas están ubicadas en marcos rurales atractivos, si bien los entornos de trabajo pueden ser, igualmente, lugares dedicados a actividades de ocio que resultan interesantes para los que viven en las ciudades.

**La opinión de Bolívar Troncoso define que la finalidad del agroturismo es** mostrar y explicar al eco turista todo el proceso de producción de las fincas agropecuarias y las agroindustrias. Una característica es el acondicionamiento de las mismas para que haya comodidad y confort, lo mismo que ofertar, como parte del paquete, la degustación de los productos finales a los visitantes.<sup>22</sup>

**En el diccionario de turismo se encuentra que agroturismo es:** modalidad de turismo que se desarrolla en un medio rural, combinando el descanso con el contacto próximo al entorno natural.

---

<sup>21</sup>Jafari, Jafar. Enciclopedia de Turismo, Editorial Síntesis S.A. 2000. Pág. 21

<sup>22</sup><http://kiskeya-alternative.org/publica/bolivar/iiferia.htm>



Con frecuencia, la prestación del servicio tiene lugar en antiguas pero remodeladas casas de campo, estancias o granjas, emplazadas en lugares rurales. Desde un punto de vista económico supone la promoción y el desarrollo de espacios rurales.<sup>23</sup>

**Otra definición es:** segmento del Turismo Rural asociado a la prestación de alojamiento y/o restauración en granjas (caseríos, masías, cortijos, pazos...) preferiblemente activas, en que puede hacerse participe al turista en las diferentes actividades agropecuarias.

Se orienta también hacia la oferta de productos naturales de origen local y comarcal, así como una restauración basada en productos y gastronomía local.

Ésta última definición será retomada en el estudio investigativo porque se orienta a los productos naturales de origen local, los cuales pueden ser cultivos de granos básicos, frutas, vegetales, etc., además éstos cultivos se encuentran en las plantaciones existentes en la finca de estudio, lo que demuestra que al implementar ésta modalidad de turismo se logra diversificar la oferta de actividades a realizarse.

#### **1.3.4. Turismo de Aventura**

**Una de las definiciones que tiene es:** tipo de turismo constituido por personas que desconociendo un lugar son incitadas a visitarlo a través de leyendas o relatos.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup><http://www.giganet.com.ar/archives/2009/01/diccionario-de-turismo.html>

<sup>24</sup>Valencia Novo, Gerardo. Diccionario general de turismo. 1ª. Edición. México. Editorial Diana. Febrero 1977. Pág. 246.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

En ésta modalidad de turismo se utiliza el entorno o medio natural como recurso para producir sensaciones de descubrimiento en sus practicantes, por lo que su objetivo básico es poder conseguir transmitir éstas sensaciones, necesitando en consecuencias espacios poco utilizados turísticamente. Suele corresponderse con actividades que no suponen mucho esfuerzo físico ni riesgos aparentes.

**Del diccionario de turismo se retoma:** viaje o excursión con el propósito específico de participar en actividades en un medioambiente natural, para explorar y vivir una nueva experiencia, suponiendo generalmente el factor riesgo y cierto grado de destreza o esfuerzo físico asociado a desafíos personales.<sup>25</sup>

La conceptualización extraída de la página web sobre turismo de aventura porque denota las características del mismo, en donde el principal atractivo es el medio natural y en él se pueden realizar diversas actividades. En la finca Yaguare se puede implementar ésta modalidad de manera que le permita al visitante obtener experiencias extremas a través del recorrido hasta los atractivos naturales.

## **2. Inventario de la Oferta Turística**

Es importante retomar éste tema porque a través del inventario es que se obtiene un registro y un estado integrado de todos los elementos que forman parte del patrimonio turístico de un determinado lugar. Estos recursos comprenden los factores de orden natural, cultural y humanos que permiten la creación de una corriente de atracción a turistas que visitan la zona.

En el inventario se recopila toda la información concerniente por un lado a las necesidades de desarrollo turístico y por el otro a los recursos mínimos e indispensables con que cuenta la finca.

---

<sup>25</sup><http://www.giganet.com.ar/archives/2009/01/diccionario-de-turismo.html>



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

Para la obtención de información con respecto al inventario se utilizó la metodología del Manual de Campo del “Proceso Metodológico de la Planificación Turística Municipal” impulsada en parte por el Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) con la colaboración del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM) y el Servicio Holandés de Cooperación al Desarrollo (SNV). La aplicación de éste instrumento se hizo a través de la utilización de fichas correspondientes a cada elemento que forma parte de la Oferta Turística.

Ésta metodología contempla las siguientes variables: el tipo de recurso, una descripción del mismo, si existe o no señalización del recurso, el estado actual de la infraestructura, el estatus y jerarquía que recibe, entre otras.

Es importante mencionar que a ésta metodología se le ha agregado otro aspecto y se hace en función de una matriz perteneciente a las prácticas de profesionalización y corresponde a la activación turística, en donde se expresan las acciones y mejoras que han de implementarse para acondicionar y desarrollar el potencial de cada recurso identificado.

<b>Atractivo</b>	<b>Tipo de turismo a desarrollar</b>	<b>Actividades posibles a realizar</b>	<b>Propuesta de activación turística</b>	<b>Tiempo</b>	<b>Responsables</b>



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

Éste modelo de matriz, se aplica para obtener mejores resultados en la selección de los recursos capaces de ser involucrados en la actividad turística y de los cuales va a depender la motivación del turista a desplazarse hasta el sitio de ubicación de los mismos, ya sea con fines de recreación, conocimiento, estudio o investigación entre otros.

Los aspectos que contiene son:

**Atractivo**

- ✘ Pueden ser Naturales, Culturales y Creados por el Hombre.
- ✘ Se especifica el nombre del atractivo.

**Tipo de turismo a desarrollar**

- ✘ Va a estar en dependencia de las características del atractivo.
- ✘ Puede ser de aventura, ecoturismo, contemplativo, etc.

**Actividades posibles a realizar**

- ✘ Se plantean actividades que involucran al atractivo y la zona donde está ubicado.
- ✘ Van desde la observación hasta el senderismo, deportes, etc.
- ✘ Se plantean para cada atractivo y se busca la diversificación de actividades.

**Propuesta de activación turística**

- ✘ Se busca el desarrollo del atractivo.
- ✘ Se plantean mejoras para el atractivo y la zona de ubicación partiendo de las actividades a desarrollar.
- ✘ Se brindan opciones para la implementación adecuada de la propuesta.
- ✘ Incluye mejoras de infraestructura, señalización y se involucra a la población local.



## **Tiempo**

- ✘ Puede ser corto (1 a 2 años), mediano (2 a 5 años) o largo (5 a más).
- ✘ Estará en dependencia de la importancia, beneficios y costos.
- ✘ Determina el tiempo exacto para la implementación de la propuesta.

## **Responsables**

- ✘ Puede ser una o más personas las encargadas de llevar a cabo la propuesta y va a estar en dependencia del interés que se muestre para cada objetivo.
- ✘ Se encargará de la publicación, ejecución e implementación de la propuesta, buscando el beneficio de todos.
- ✘ Se involucran tanto las instituciones de turismo como las que trabajan en materia del medio ambiente y sus recursos.

## **2.1. Recursos Turísticos**

Son cualquier elemento, natural o creado por el hombre, o cualquier actividad humana que puede generar desplazamientos de personas con la finalidad de contemplarlo o de realizar alguna actividad física o intelectual.

Son elementos determinantes para motivar, por sí solos o en combinación con otros, el viaje turístico hacia una localidad, constituyen el soporte básico de la actividad turística, cuando no existe una capacidad de atracción actual o potencial para un grupo de personas (demanda), por muy pequeña que sea, no se dan las condiciones mínimas para que se estructure una oferta turística.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

A los recursos turísticos se les consideran atractivos turísticos, una vez que están puestos en valor para su aprovechamiento turístico, es decir, están adecuados con las condiciones necesarias para que los visitantes puedan realizar actividades recreativas, de descanso, de aventura o educativas, a cambio de pagar un precio establecido en concepto de servicios turísticos.

Los recursos turísticos se pueden clasificar en tres tipos: Recursos Naturales, Recursos Culturales y Recursos Turísticos Creados por el Hombre.

En la tabla siguiente se muestran algunos ejemplos de atractivos turísticos según su origen.

<b>Recursos o atractivos Turísticos</b>		
<b>Recursos Naturales</b>	<b>Recursos Culturales</b>	<b>Recursos Creados por el Hombre</b>
<b>Ríos</b>	Museo	Fábrica
<b>Lagos</b>	Sitio arqueológico	Parque temático
<b>Caídas de agua</b>	Sitio histórico	Edificación
<b>Bosque</b>	Industria local	Centro turístico
<b>Montaña</b>	Agricultura local	
<b>Cerro</b>	Manifestación cultural	
<b>Áreas Protegidas</b>	Gastronomía local	



### **2.1.1 Recursos Naturales**

Son todos aquellos espacios naturales con características muy representativas de la zona, que provocan motivos suficientes para emprender un viaje y forman parte del patrimonio turístico municipal, tales como: Reservas Naturales, Parques Municipales, paisaje, flora y fauna, condiciones climáticas, mares, ríos, lagos, lagunas, esteros, cascadas, ojos de agua, manantiales, montañas, miradores, entre otros.

### **2.1.2 Recursos Culturales**

Se consideran las diferentes expresiones culturales tangibles e intangibles de un Municipio, desde épocas ancestrales tales como: lugares arqueológicos, paleontológicos, sitios históricos y religiosos, productos artesanales, monumentos, curiosidades, lugares para visitas guiadas, igual que atracciones y manifestaciones tradicionales, costumbres típicas, gastronomía, folklore, historia, costumbres, entre otras.

### **2.1.3 Recursos Creados por el Hombre**

Producto de la constante evolución de la demanda turística, provocadas por nuevas motivaciones, se diferencian de las dos agrupaciones anteriores, una tercera agrupación que distingue aquellos recursos turísticos creados por el hombre en la época contemporánea, como monumentos, fábricas, industrias, tecnología, obras de ingeniería, parques temáticos, arte, cine, entre otras.



## Jerarquización de los Recursos Turísticos

Con la finalidad de identificar la potencialidad de un territorio basándose en la existencia de sus atractivos turísticos, es necesario valorarlos mediante la determinación de su jerarquía, la que consiste en una valoración crítica en función de su capacidad para atraer la demanda turística y su representatividad tanto en el territorio, a nivel nacional como en el internacional.<sup>26</sup>

- ✘ **Jerarquía 5:** Recursos con rasgos excepcionales de interés y valor mundial de gran significación para el mercado turístico internacional, capaz por sí solo de atraer un flujo importante de visitantes.
  
- ✘ **Jerarquía 4:** Recurso representativo excepcional en la región de Centroamérica, capaz de atraer turistas nacionales o extranjeros, ya sea por sí solos o en conjunto con otros recursos contiguos y aptos de aprovecharse a corto y mediano plazo.
  
- ✘ **Jerarquía 3:** Recurso con algún rasgo llamativo de representatividad nacional, capaz de interesar a visitantes de larga distancia que hubiesen llegado a la zona por otras motivaciones turísticas.
  
- ✘ **Jerarquía 2:** Recurso de representatividad nacional, capaz de atraer a turistas locales, nacionales o de regiones próximas, apto para aprovecharse a corto plazo.
  
- ✘ **Jerarquía 1:** Recurso de interés local sin atractivos suficientes para incluirlo en alguna de las categorías anteriores pero que juega un papel complementario, diversificando y potenciando a otros recursos.

---

<sup>26</sup>Adaptado de (CICATUR – OEA 1983)



#### 2.1.4. Consolidado de Recursos Turísticos

JERARQUÍA	TIPO DE RECURSO	CANTIDAD		PORCENTAJE (%)
5	Natural			
	Cultural			
	Creados por el Hombre			
4	Natural			
	Cultural			
	Creados por el Hombre			
3	Natural			
	Cultural			
	Creados por el Hombre			
2	Natural			
	Cultural			
	Creados por el Hombre			
1	Natural			
	Cultural			
	Creados por el Hombre			
<b>TOTALES</b>				<b>%</b>



## 2.2. Infraestructura de apoyo al turismo

Es el conjunto de obras y servicios que contribuyen a promover el desarrollo socioeconómico en general de un sitio y favorecen el desarrollo turístico de éste.

La infraestructura es considerada como un facilitador que permite a los viajeros disfrutar plenamente de los recursos y actividades turísticas. La disponibilidad de una adecuada infraestructura permite una estancia placentera de los turistas e influye sobre la imagen que guarda el visitante respecto al producto.

La tabla siguiente muestra los elementos que comprende la infraestructura, que va desde vialidad y sus componentes, transporte y sus tipos hasta los servicios básicos como agua, comunicación, energía, etc.

<b>Infraestructura Turística</b>		
<b>Vialidad</b>	<b>Transporte</b>	<b>Servicios básicos</b>
<b>Tipos funcionales</b>	<b>Transporte terrestre</b>	<b>Comunicación</b>
<b>Troncal principal</b>	Transporte intermunicipal	Número de líneas telefónicas fijas
<b>Troncal secundaria</b>	Transporte urbano colectivo	Número de teléfonos públicos
<b>Colectora principal</b>	Taxis de parada	Suscriptores del servicio de internet
<b>Caminos vecinales</b>	Transporte rural intermunicipal	
<b>Tipos superficies</b>		
<b>Carreteras pavimentadas</b>	<b>Transporte acuático</b>	<b>Energía</b>
	Puerto marítimo	Cantidad de usuarios
<b>Caminos de todo</b>	puerto de crucero	Longitud de cables de



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

tiempo		transmisión eléctrica
<b>Caminos de estación seca</b>	Muelles o atracaderos	Fuentes alternativas de producción de energía
	<b>Transporte aéreo</b>	<b>Agua potable</b>
	Aeropuerto o aeródromo	Cantidad de usuarios
	Aeropuerto nacional	Cantidad de pozos
	Pista de aterrizaje	

### 2.3. Equipamiento Turístico

Todos aquellos servicios o instalaciones de carácter comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres, áreas verdes, de acceso y disfrute de la naturaleza, en general, aquellos elementos en los que se apoyará la actividad de los turistas o que sirvan para organizar su ocio.

El equipamiento turístico se concebirá en función del lugar, temporada, clima, tipo, características y necesidades de la clientela, tales como: estancia y gastos.

Equipamiento turístico		
<b>Espacios de recreación</b>	<b>Ventas de artesanías</b>	<b>Instalaciones comerciales</b>
<b>Parque</b>	Mercado de artesanías	Centro comercial o mall
<b>Plaza</b>	Mercadillo, feria o bazar	Plaza comerciales
<b>Cancha deportiva</b>	Casa de artesano	Módulos comerciales
<b>Estadio</b>		Mercado
<b>Centro turístico</b>		
<b>Gallera</b>		



## 2.4. Servicios Turísticos

Son el conjunto de bienes y servicios con que cuenta determinado lugar, los cuales facilitan la satisfacción de las necesidades y/o deseos de los turistas, a través de su uso, consumo o manipulación.

Los servicios turísticos aparecen alrededor de las necesidades del turista desde que planifica su viaje, se traslada, llega al destino turístico, realiza las actividades de su preferencia y retorna a su lugar de origen.

Los servicios turísticos, se apoyan en una planta turística que comprende el conjunto de equipamientos e instalaciones que hacen posible la permanencia del turista en una localidad, ésta se encuentra conformada principalmente por la: oferta de alojamiento, oferta de restaurantes, oferta de servicios recreativos, agencias de viajes, tour operadoras, empresas de turismo alternativo y servicios conexos al turismo.

<b>Servicios turísticos</b>			
<b>Servicios básicos</b>	<b>Actividades recreativas</b>	<b>Transporte turístico</b>	<b>complementarias</b>
<b>Alimentos y bebidas</b>	<b>Deporte</b>	<b>Aéreo</b>	Academias de idiomas
<b>Bar</b>	Escuela de buceo	Líneas internacionales	Clínicas de salud
<b>Cafetería</b>	Canopy	Líneas nacionales	Tienda de artesanías
<b>Comida rápida</b>	Rafting		Centro de convenciones
<b>Restaurante</b>	Club de golf		Grupo religioso



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

<b>Alojamiento</b>	<b>Parques recreativos</b>	<b>Acuático</b>	
<b>Albergue</b>	Naturales	Marina	
<b>Áreas de acampar</b>	Campestres	Atracadero	
<b>Hotel</b>	Reservas privadas	Ferry	
<b>Pensión</b>		crucero	
<b>Hospedaje rural</b>			
<b>Casa de huéspedes</b>	<b>Entretenimiento</b>	<b>Terrestre</b>	
<b>Cabañas</b>	Discoteca	Taxi	
	Casinos o juegos al azar	Rent a car	
	Plaza de toros	Bus	
	Cine		
	Museo		
	Centro de visitantes		

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*



OFERTA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO:											
<b>1. Recursos Turístico</b>				Los principales recursos son:				Jerarquía		Demanda	
Representatividad en base al tipo de Recursos:											
RN		RC		HM							
Potencialidad en base a Jerarquía:											
1		2		3		4		5			
Oportunidad en base a Demanda:											
E		B		M		R		P			
<b>2. Infraestructura</b>											
<b>Accesibilidad a los recursos turísticos</b>				Optimo		Bueno		%		Regular	
<b>Cobertura de Servicios básicos</b>				Urbana							
				Rural							
<b>Transporte</b>				Aéreo							
				Acuático							
				Terrestre							
<b>3. Equipamiento</b>											
Espacios de Recreación											
Venta de Artesanías											
Instalaciones Comerciales											
<b>4. Servicios Turísticos</b>				<b>Establecimientos</b>		<b>Plazas</b>		<b>Plazas/Categoría - (SNCT)</b>			
								0		1	
								2		3	
								4		5	
Alojamiento											
Alimentos y Bebidas											
Servicio Recreativos											
Turismo Receptivo											
<b>5. Organización y gestión turística local</b>											
Organizaciones del sector turismo											
Proyectos Eventos											



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

<b>6. Promoción del municipio</b>	
<b>Acciones promocionales</b> <b>Creación de material</b> <b>publicitario.</b>	
<b>7. Recursos Humanos</b>	
<b>Personal empleado en el</b> <b>sector turismo.</b>	

### 3. Diseño de Estrategias

#### 3.1. Concepto de Estrategia

Existen diversas definiciones de estrategia, pero se entiende como los medios, alternativas, acciones o planes, a través del cual se distribuyen de la mejor manera los recursos con que se encuentran para lograr los objetivos trazados.<sup>27</sup>

- Es la mejor forma de alcanzar los objetivos buscados al inicio de una situación conflictiva.
- Es el arte de dirigir y coordinar las operaciones de cualquier índole, la habilidad para dirigir un asunto hasta conseguir el objetivo propuesto.

#### 3.2. Estrategia de Desarrollo Turístico

La estrategia de desarrollo turístico es el medio empleado para el despliegue de los recursos naturales hacia el logro de los objetivos propuestos. Es considerado como el plan que determina la forma en la que la organización puede alcanzar sus metas finales a la luz de las presiones de la competencia. Y las limitaciones de sus propios recursos.

<sup>27</sup> Diccionario de la Lengua Española, LAROUSSE-2000 Larousse S.A



### **3.3. Formulación de estrategias turísticas**

Es el proceso que siguen las organizaciones turísticas con el fin de desarrollar su planificación estratégica. Se empieza con un estudio que identifique las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la organización, luego de ser identificados estos elementos, se plantean objetivos tanto a corto como a largo plazo. Los objetivos deberán de estar estrechamente vinculados a un método competitivo o a un conjunto de métodos específicos.<sup>28</sup>

### **3.4. Modelo de Estrategias de Desarrollo Turístico**

Para identificar las oportunidades de desarrollo turístico de un determinado territorio o municipio, es indispensable conocer sus condiciones, analizar e interpretar los antecedentes que nos ubican en la situación actual, en la que se identifican y evalúan las ventajas comparativas y competitivas, que nos permitan realizar proyecciones y propuestas de desarrollo turístico a futuro.

El modelo de matriz que se aplicó en el estudio es la que se presenta a continuación, la cual fue tomada de la estrategia para el desarrollo eco turístico comunitario de Xcalak de México.

---

<sup>28</sup>Jafari, Jafar, Enciclopedia de turismo, Editorial Síntesis S.A.2000.Pág.288



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

Objetivo	Metas	Acciones	Productos	Indicadores

Cabe señalar que antes de comenzar el llenado de la matriz para las diferentes estrategias que en ella se plantearán, se deberán determinar los actores internos y externos, es decir todos los involucrados en la puesta en marcha de las estrategias planteadas.

Tomando en cuenta el personal con el que cuenta la finca en estudio se puede mencionar que dentro de los actores internos se tienen: los trabajadores y los propietarios de la Finca Yaguare.

Como actores externos se presentan las instituciones y organizaciones que trabajan en pro de la conservación de los Recursos Turísticos y las que realizan proyectos de desarrollo enfocados en materia de turismo. En el caso del presente trabajo investigativo los actores externos serán el Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) a nivel central, el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA) a nivel departamental y otros agentes locales involucrados en turismo.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

Éste modelo de matriz contiene 5 aspectos, dentro de los cuales están:

### **Objetivos**

- ✘ Son los resultados específicos que se quieren obtener.
- ✘ Deben ser formulados como acciones terminadas.
- ✘ Deben ser alcanzables y apegados a la realidad de la zona.
- ✘ Se debe tomar en cuenta los recursos con los que se cuenta para el desarrollo del mismo.

### **Metas**

- ✘ Son la razón fundamental del objetivo.
- ✘ Representa lo que se espera, la motivación esencial para la que se producen resultados.
- ✘ Son resultados específicos producidos por la ejecución de los objetivos.
- ✘ Son las actividades que se deben realizar tomando los recursos con los que se van a trabajar.

### **Acciones**

- ✘ Son las posibles alternativas a realizar para el cumplimiento del objetivo.
- ✘ Se realizan tomando en cuenta el costo, los beneficios, probabilidad de lograr el objetivo planteado y los impactos que pueda contraer al final de la aplicación.

### **Productos**

- ✘ Representan las respuestas concretas a las metas.
- ✘ Sirven de complemento y solución a las metas planteadas.
- ✘ A través de ellos se observa si se cumplieron o no los objetivos plasmados.
- ✘ Es el resultado de la buena aplicación de las metas y las acciones.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

### Indicadores

- ✘ Existen cuantitativos y cualitativos.
- ✘ Determina hasta qué grado se ha logrado el objetivo planteado.
- ✘ Deben especificar quienes serán los beneficiados, la cantidad de beneficiados, la calidad y el tipo de beneficio, el tiempo en que se obtendrá y la ubicación donde se lleva a cabo.
- ✘ Deben basarse en datos fácilmente disponibles o que se puedan recopilar.

Con el modelo de estrategia de desarrollo anteriormente planteada lo que se pretende es propiciar oportunidades de crecimiento y alternativas de desarrollo turístico, que vayan desde la preservación de los Recursos Naturales, los empleos permanentes hasta la capacitación constante en temas de turismo y la mejora de la calidad de vida de la población local.

Todo esto conllevará a elevar el patrimonio local de manera que pueda ser competitivo y capaz de atender acciones turísticas enfocadas en brindar un servicio, como actividad económica, en donde se mantenga un equilibrio entre el visitante y el entorno.

Las acciones presentes y futuras para el desarrollo del turismo habrán de ser concertadas, coordinadas y puestas en marcha con las comunidades involucradas en la actividad turística y el apoyo de los gobiernos locales y las instituciones correspondientes, con acciones de planeación estratégica, políticas para el desarrollo y ejecución de actividades a corto, mediano y largo plazo.

El modelo de estrategia que se aplicó en la finca Yaguare está acorde a los términos de desarrollo infraestructural y las acciones que se podrían desarrollar son: complementar, ampliar y desarrollar los elementos componentes de la infraestructura hasta garantizar su calidad, cantidad, pertinencia y capacidad de cubrir las demandas de la población local y de los visitantes.



El objetivo de cada una de las estrategias a fin de asegurar la sostenibilidad en el turismo, será desarrollar e instrumentar políticas que protejan la integridad del ser humano, el potencial del medio ambiente y optimicen los beneficios económicos y sociales de la actividad, estableciendo sistemas y procedimientos que involucren a todos los actores del sector.

#### **4. Beneficios del turismo**

##### **4.1. Beneficios en lo socio – cultural**

- El turismo pone en contacto a diferentes culturas: la local o receptora con la foránea o emisora. Esto supone un intercambio de pautas de conducta, formas de vida, hábitos de diversa índole (gastronómicos, lingüísticos, estéticos, etc.).
- En la zona turística, los turistas han de ser transportados, alojados, ayudados en muchos problemas que surgen y hay que proveerles de actividades recreativas, por lo tanto la población receptora tiene que adaptarse y la primera adaptación consiste en contar con personal encargado de tratar a los turistas.
- No sólo los turistas que viajan intentan aprender el idioma del país al que van, sino que en el país receptor se hacen esfuerzos por aprender la lengua de los países emisores para atender mejor a los turistas. La adquisición de una segunda lengua de cara a la actividad turística suele tener por resultado una mayor movilidad económica.
- Promueven la participación y organización social de las comunidades igualmente elevan la calidad de vida comunitaria.
- Detonan proyectos comunitarios.
- Crean fuentes de trabajo en las comunidades.



#### **4.2. Beneficios en lo ambiental**

- Promueven el uso de los recursos naturales en forma alternativa.
- Favorecen la cultura ecológica.
- Representan una opción de financiamiento para la conservación de los Recursos naturales.
- En todos los proyectos a elaborar se deberá implementar acciones en cuanto al reciclaje de aguas negras con plantas biológicas de tratamiento, disposición intermedia y final de la basura, reducción del consumo energético y de agua y proyectos de agricultura orgánica con integración de comunidades agrícolas locales.
- Se elabora un estudio de impacto ambiental en el que se refleje que los futuros proyectos no causarán daños al medio ambiente y se respetarán los límites o zonas núcleos dentro de las Reservas Naturales, siendo el caso del presente trabajo investigativo en la Finca Yaguare.

#### **4.3. Beneficios en lo económico**

- Se promueve mejoras en los servicios y la planta turística, lo mismo que en la calidad del recurso humano y el medio ambiente, con la finalidad de hacerlo más rentable y competitivo.
- Promueve el fortalecimiento y financiamiento blando de las microempresas de alojamiento, artesanía, folklore, cabalgatas y turismo de aventuras, entre otros, con lo cual se logrará una mejor distribución de los beneficios turísticos.
- En coordinación con el sector privado, se promueve la inversión en obras de desarrollo comunitario, como una forma de devolver a las comunidades parte de las ganancias que producen los atributos turísticos de las respectivas zonas.



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

- Se establecen políticas de desarrollo que fomenten el encadenamiento turístico con otros sectores - tales como, el agropecuario, agro industrial, industrial y otros.
- El turismo requiere una considerable mano de obra y sobre todo, el mantener una reserva de trabajadores especializados.
- Genera empleos directos e indirectos.
- El desarrollo de las zonas turísticas crea inversiones por parte de las Administraciones Públicas en infraestructuras (aeropuertos, carreteras, etc.) para adecuar la oferta turística a la demanda.
- Se embellecen y mejoran las ciudades (parques, limpieza, etc.), para que sean agradables para el turista de manera que mejore la vida del ciudadano y la estancia del turista en el lugar de destino.

## **5. Fincas Modelos**

### **5.1. Las Fincas “Los Penachos” y “El Jordán”.**

Éstas fincas para las cuales se elabora un Perfil de Proyecto de Desarrollo Agroecológico Sostenible están incluidas en ese tercer grupo de áreas de conservación. “Los Penachos” y “El Jordán” no son Reservas Silvestres Privadas.

Son fincas cafetaleras con un ecosistema de café con sombra totalmente compatible con las directrices nacionales de MARENA, a través de la Dirección de Biodiversidad y Recursos Naturales (DGBRN) y la Estrategia Nacional de Biodiversidad (ENB); bajo la Estrategia 1: Conservación de la Biodiversidad y Estrategia 2: Viabilidad Económica del usos sostenible de la Biodiversidad cuyo resultado insta a “Implementar alternativas económicas que favorezcan el uso



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

sostenible de la Biodiversidad” promoviendo la difusión y reproducción de prácticas y sistemas productivos rentables y eco amigables (ENB, 2001).<sup>29</sup>

Las fincas tanto al sur como el norte de la cresa de la sierra de Managua son de vocación cafetalera. Lo ideal es convertir las actividades cafetaleras a orgánica lo más ecológico posible “Los Penachos” es una finca modelo de los sistemas agro-ecológicos donde se usa el mínimo de agroquímicos y se reforestan las cercas con árboles maderables y ornamentales.

Se está usando la conservación de suelos a curva de nivel para detener la erosión en las laderas. Las aguas mieles están siendo recolectadas en tanques sépticos con el mínimo de agua posible siendo un ejemplo de eficiencia.

La finca “Los Penachos” alberga una variedad de especies de fauna y la flora del bosque tropical seco. Como refugio de la vida silvestre, constituye una finca ecológica en todo el sentido de la palabra dando el ejemplo correcto de eslabón del Corredor Biológico Mesoamericano del Pacífico de Nicaragua (Miller, Ketal, 2001). Esta finca ecológica complementa la red de Reservas Silvestres Privadas vecinas en la Sierra de Managua. Esas Reservas tiene como primer objetivo la conservación de la biodiversidad.

La finca “Los Penachos” es un ecosistema alterado pero con décadas de prácticas ecológicas sostenibles. Se ha reforestado con cercas vivas; se han mantenido los árboles más altos para el café con sombra; se han hecho 400 cubas para retener el agua durante la lluvias y volver a esparcir esa rica tierra acumulada. Se está utilizando la pulpa del café como abono orgánico para el cultivo de los cafetales. Esta finca es modelo en el manejo adecuado de los recursos naturales.

---

<sup>29</sup> Izquierdo Mireya, Walsh Byron. Corredor Biológico Mesoamericano. Febrero, 2002 Perfil de Proyecto: Corredor Biológico Sierra de Managua.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

Otro objetivo de las fincas “Los Penachos” y “El Jordán” es la alternativa eco amigable del ecoturismo o el turismo de naturaleza. Se planea la construcción de 500 m de un sendero interpretativo par educación ambiental acompañado con el canopy de 20 árboles emergentes llamados Guayabón (*Terminalia oblonga*).

En la finca “El Jordán” se planea la construcción de un Mariposario y de viveros con plantas medicinales y ornamentales. Esto sería un tour muy especial para la educación ambiental en entomología y botánica.

## **6. Caracterización general de la Finca Yaguare**

### **6.1. Aspectos Generales**

El departamento de Matagalpa se caracteriza por la presencia de altas montañas, pobladas de majestuosos cafetales y bellos escenarios naturales, lo que la hace poseedora de uno de los climas más acogedores de Nicaragua, haciendo placentera la estancia de los visitantes.

La oferta turística de Matagalpa es atractiva y variada, comenzando con el agroturismo. Visitando las diferentes fincas cafetaleras podrá conocer la cadena productiva de este importante cultivo, combinándolo con el contacto con la naturaleza y la observación de la biodiversidad existente.



**Vista panorámica  
de Matagalpa**

#### **6.1.1. Ubicación**

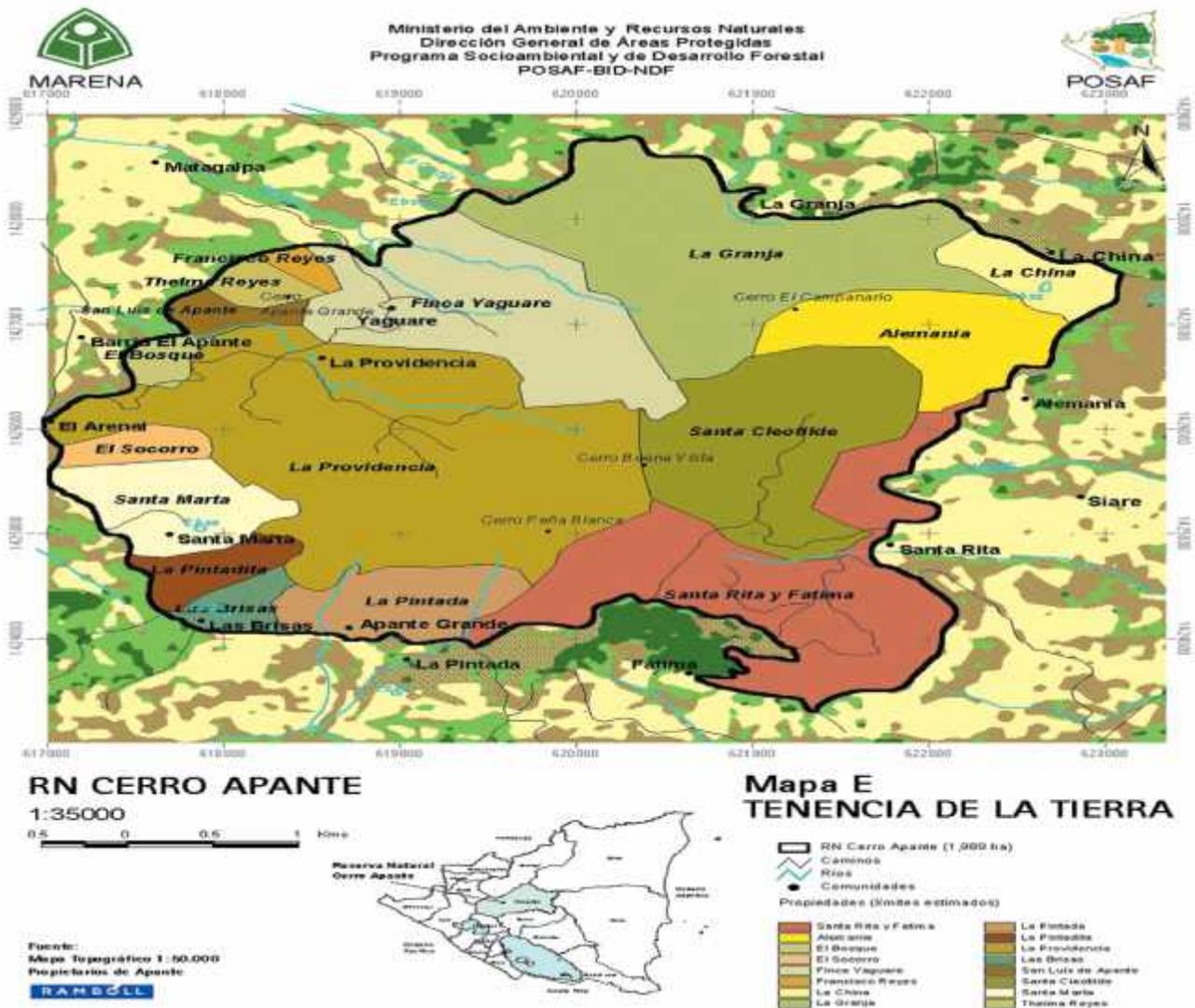
La finca Yaguare está ubicada en el Municipio de Matagalpa, del Hotel Ideal 8 cuadras al oeste, pasando por el convento San Francisco, desde allí solamente se recorren 500 metros hacia el oeste hasta llegar a la entrada principal.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

Cabe señalar que el camino para llegar hasta la finca, no se encuentra en buen estado, sin embargo los propietarios están anuentes a realizar mejoras o establecer contactos con la alcaldía de Matagalpa para un proyecto de revestimiento de caminos primarios y secundarios.

A continuación se presenta un mapa sobre la tenencia de tierra, donde se reflejan la cantidad de fincas privadas que en su mayoría colindan con la Reserva.



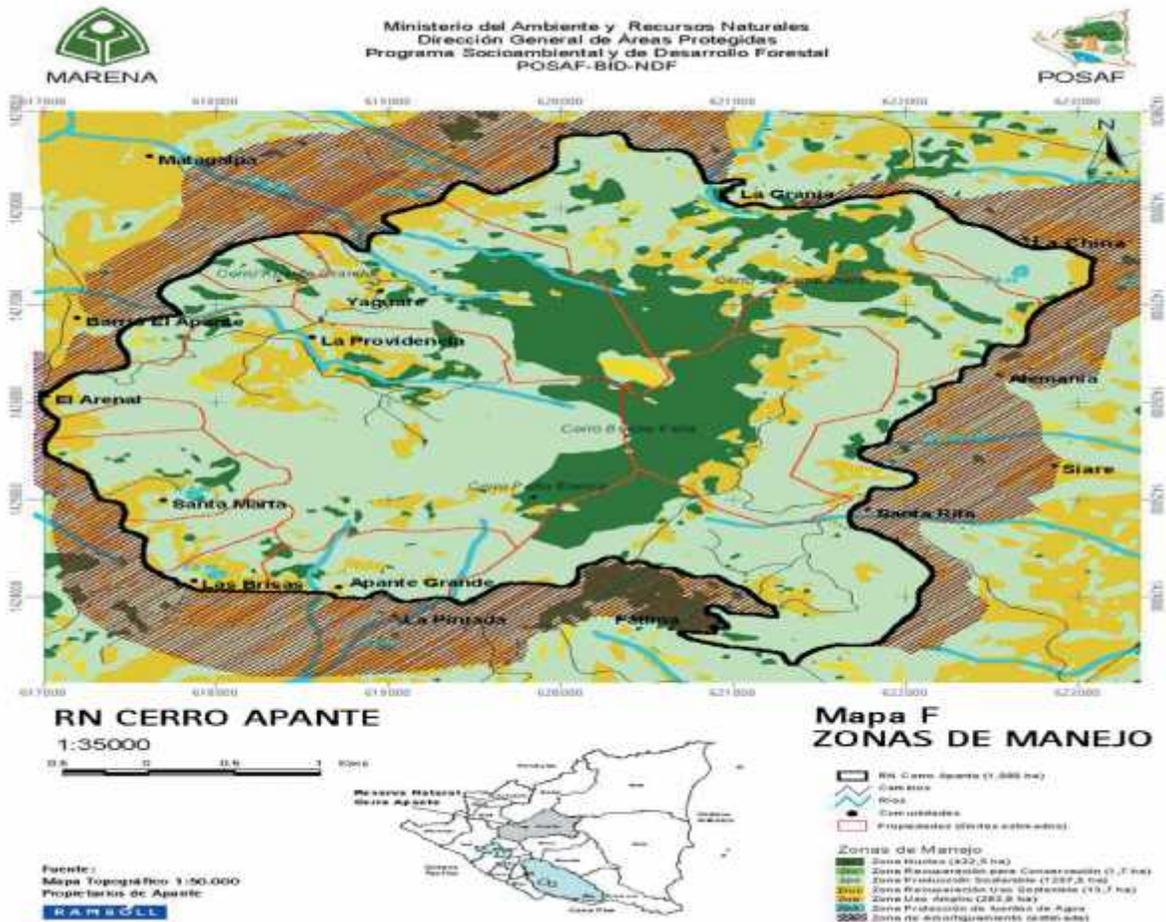


*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare ene l Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

**6.1.2. Extensión**

La finca Yaguare tiene una extensión de 360 manzanas de tierra, de las cuales entre 70 y 100 manzanas representan las plantaciones de café, 1 manzana para el cultivo de toronja, 2 manzanas para el cultivo de mandarinas, naranjas, etc. y el resto del territorio corresponde a las áreas boscosas.

Se encuentra situada, específicamente en la zona de producción sostenible de la Reserva Natural Cerro Apante como se muestra en el siguiente mapa topográfico de la región elaborado por MARENA, donde se especifica la zona de manejo y la ubicación de la comunidad y la finca Yaguare.





### **6.1.3. Clima**

La ubicación en la zona de producción sostenible en la que se encuentra la finca permite un ecosistema de nebliselva, con suelos altamente productivos y una variada riqueza de flora y fauna.

### **6.1.4. Alturas**

Según datos proporcionados por la oficina central de MARENA y plasmados en el plan de manejos de la Reserva Natural Cerro Apante, las alturas varían desde los 900 msnm hasta la cumbre del Cerro Buena Vista a 1,442 msnm.

La precipitación promedio varía entre los 1350 mm al pie de la ciudad de Matagalpa hasta los 1600 mm en las partes altas de la Reserva. Lluvea entre 6 a 7 meses al año, de mayo a noviembre.

En las partes altas de la Reserva, a partir de los 1300 msnm el bosque es bañado periódicamente por rachas de neblina. En las partes bajas, a 900 msnm, la temperatura promedio del aire es de 21°C; en cambio en las partes altas, a 1400 msnm, la temperatura promedio es de unos 16°C.

Con respecto a la altura de la Finca, ésta se encuentra entre los 900 – 1000 msnm, en las partes bajas y en las partes altas entre los 1160 y los 1200 msnm.



## 6.1.5. Organización territorial de la Finca

### 6.1.5.1. Beneficio de café

La zona de estudio es considerada una finca cafetalera, por lo tanto posee un beneficio de café que al igual que las ganancias y las obligaciones para el manejo del mismo son compartidos entre los dos hermanos y propietarios el Sr. Leslie y Sr. Celestino Reyes, en donde el primero es quien lo administra y orienta las tareas a cada empleado, mientras que el Sr. Celestino se encarga del mantenimiento de las maquinarias y de la compra de todos los insumos utilizados en el proceso de producción del café.



**Granos de Café**

### 6.1.5.2. Plantaciones y vivero de café

Las plantaciones de café como el vivero son bajo sombra, lo que se considera un café orgánico y sostenible, en el cual no se utilizan grandes cantidades de productos químicos y se recurre mayormente a los productos orgánicos o naturales.

Actualmente están utilizando la técnica del lombrizario, que consiste en acumular y preservar la pulpa del café mezclada con las aguas mieles que resultan del lavado del mismo, además de agregarle lombrices, para que después de un tiempo en reserva sea utilizado como abono ya que contiene más nutrientes que depositando cada elemento por separado.



**Plantaciones de Café**



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

El personal que labora en la producción de café por determinadas temporadas en



**Trabajador de la finca  
escogiendo café**

la finca, es propio de la comunidad de Yaguare y representa el único medio de obtención de ingresos económicos para ellos.

Igualmente cuenta con un atractivo natural llamado “Cañón de Yaguare” conformado por una quebrada y 4 cascadas de diferentes tamaños, los cuales sólo han sido visitados por

estudiantes de diferentes universidades y colegios del Municipio de Matagalpa.

El agua proveniente de las cascadas es utilizada para abastecer a la comunidad de Yaguare y a ciertos barrios de Matagalpa, entre estos están: el Barrio Yaguare, Germán Pomares, Carlos Fonseca y Aquiles. Es llevada hasta ellos a través de tuberías a las cuales de vez en cuando se les da mantenimiento y se evita en su totalidad la contaminación de la misma.



**Cascada del Cañón  
De Yaguare**

La principal actividad que se podría desarrollar en la finca es el senderismo, el agro - ecoturismo y turismo de aventura, porque cuenta con variedad de atractivos naturales y culturales.



**Recolección de toronjas**

Además de contar con plantaciones de café, en la finca se observa gran cantidad de plantaciones de frutas, entre ellas están: la toronja, naranjas, fruta de pan, pitahaya, limones, etc.



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*

---

También se encuentran otros cultivos como son frijoles, papayas, calalás, ayotes, malanga, etc.

Todos los cultivos son distribuidos entre el propietario y los trabajadores con el fin de que sean consumidos o comercializados.



**Cultivo de Papaya**



## **PREGUNTAS DIRECTRICES**

¿En qué contribuye la realización de un inventario de la oferta turística en la Finca Yaguare al momento de hacer turismo?

¿Cuáles son las ventajas y desventajas de la finca Yaguare con el desarrollo de la actividad turística?

¿Qué tipo de estrategias se pueden implementar para el desarrollo turístico de la finca una vez identificado en potencial?



## DISEÑO METODOLÓGICO

La investigación es de carácter descriptivo, con enfoques cualitativo, exploratorios y explicativos, los cuales consisten en llegar a tener un primer acercamiento con los recursos identificados para profundizar en el potencial que poseen y las condiciones actuales en las que se encuentran, con el fin de plantear posibles estrategias que pueden desarrollarse en ellos.

Según la función del tiempo la investigación es longitudinal, ya que se ha programado en un período de tiempo determinado y va desde las causas hasta los efectos, analizando la variación de los aspectos que se retomarán en el estudio.

Los métodos que se utilizaron son el analítico y el inductivo, debido a que durante el estudio se acudió al análisis de todos los elementos que son objeto de estudio y permitió tener un registro completo de los elementos con los que cuenta la zona.

Los instrumentos que se aplicaron son los del Manual de Campo del “Proceso Metodológico de la Planificación Turística Municipal”, contiene fichas o matrices que permiten recopilar información acerca de los elementos de la Oferta Turística. (Ver anexos).

Igualmente se complementó con entrevistas abiertas que fueron aplicadas a los pobladores de la comunidad, los propietarios de la finca y autoridades municipales, con el propósito de obtener la mayor información posible. También se elaboró una guía de observación que se utilizó durante las visitas de campo a los diferentes lugares de interés.



***Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.***

---

Para la selección del área en investigación se tomó en cuenta los atractivos de la zona, las posibilidades para convertirlos en sitios turísticos de interés y la importancia y disposición que presenta el propietario para brindar las facilidades de visitar los atractivos y desarrollar la actividad turística como un mecanismo de obtención de ingresos económicos a través de la comercialización de atractivos naturales capaces de atraer a los visitantes.



# Matriz de Variables

Objetivo específico	Pregunta directriz	Descriptorios	Preguntas variables	Herramienta	Fuente
<p><b>Realizar un inventario de la oferta turística de la Finca Yaguare, valorando de ésta manera la situación actual.</b></p>	<p>¿En qué contribuye la realización de un inventario de la oferta turística en la Finca Yaguare al momento de hacer turismo?</p>	<p>*Recursos Turísticos.</p> <p>*Infraestructura de apoyo al turismo.</p> <p>*Equipamiento Turístico.</p> <p>*Servicios Turísticos.</p>	<p>¿Cuáles son los recursos potenciales para la implementación de la actividad turística?</p> <p>¿Qué elementos de infraestructura están presentes en la finca?</p> <p>¿Con qué clase de equipamientos cuenta la finca?</p> <p>¿Qué tipo de servicios turísticos presta la finca?</p>	<p>Revisión documental.</p> <p>Guía de entrevistas abiertas.</p> <p>Observación participante.</p>	<p>Propietario de la finca Yaguare.</p> <p>Trabajadores de la finca.</p>

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*



Objetivo específico	Pregunta directriz	Descriptor	Preguntas variables	Herramienta	Fuente
<p><b>Determinar los factores que inciden en el futuro desarrollo de la actividad turística de la Finca.</b></p>	<p>¿Cuáles son las ventajas y desventajas de la finca Yaguare con el desarrollo de la actividad turística?</p>	<p><b>Fortalezas</b></p>	<p>¿Cuáles son las fortalezas que incentivan el desarrollo del turismo en la finca?</p>	<p>Revisión documental.</p> <p>Guía de entrevistas abiertas.</p>	<p>Propietario de la finca Yaguare.</p> <p>Trabajadores de la finca.</p>
		<p><b>Oportunidades</b></p>	<p>¿Cuáles son las oportunidades de desarrollo turístico en la finca?</p>		
		<p><b>Debilidades</b></p>	<p>¿Cuáles son las debilidades que afectan el desarrollo de la actividad turística en la finca?</p>		

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*



		<b>Amenazas</b>	¿Cuáles son las amenazas que inciden en el desarrollo turístico de la finca?		
--	--	-----------------	--	--	--



Objetivo específico	Pregunta directriz	Descriptorios	Preguntas variables	Herramienta	Fuente
<p><b>Diseñar estrategias de desarrollo turístico con principios de sostenibilidad valorando las condiciones y potencial turístico que presenta la zona de estudio.</b></p>	<p>¿Qué tipo de estrategias se pueden implementar para el desarrollo turístico de la finca una vez identificado en potencial?</p>	<p><b>Aspectos empresariales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Misión, visión y objetivos.</li> <li>• Estructura organizativa.</li> <li>• Capacitación.</li> </ul>	<p>¿En qué consistirá la misión, visión y objetivos de la finca Yaguare?</p> <p>¿Cuál es la estructura organizativa de la finca?</p> <p>¿Qué temas de capacitación son necesarios para los trabajadores de la finca?</p>	<p>Revisión documental.</p> <p>Guía de entrevistas abiertas.</p> <p>Observación participante.</p>	<p>Propietario de la finca Yaguare.</p> <p>Trabajadores de la finca.</p>

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*



		<p><b>Estructura turística:</b></p> <p>Alojamiento</p> <p>Comedor</p> <p>Mirador</p> <p>Área de descanso</p> <p>Mariposario</p> <p>Área de parqueo</p> <p>Sendero</p> <p>Señalización</p>	<p>¿Qué tipo de estructura necesita la finca para implementar la actividad turística?</p> <p>¿Existen senderos identificados en la finca?</p> <p>¿Cuáles serían las señalizaciones utilizadas en la finca?</p>		
--	--	---	--	--	--

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa, 2009.*



		<p><b>Promoción:</b> Logotipo Eslogan Material publicitario</p>	<p>¿Qué elementos de promoción requiere la finca para brindar información acerca de sus atractivos?</p> <p>¿Cuál es el logotipo y eslogan de la finca?</p>		
--	--	---	--	--	--



# ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS



## CAPÍTULO I INVENTARIO DE LA OFERTA TURÍSTICA





El inventario constituye un registro y un estado integrado de todos los elementos que forman parte del patrimonio turístico de una determinada región. Estos recursos comprenden los factores de orden natural, cultural y humanos que permiten la creación de una corriente de atracción a turistas que visitan el país.

Los atractivos de la finca representan los recursos con los que ésta cuenta y por lo tanto se puede desarrollar la actividad turística, con la cual se logra primeramente dar a conocer la cultura local, luego impulsar los recursos identificados entre un corto y mediano plazo (1 a 3 años) y obtener beneficios económicos a través de las visitas de turistas.

El inventario identificado en la finca Yaguare no es sólo un cúmulo de información, sino fundamentalmente un instrumento de gestión que debe ser mejorado de manera constante y cuyo uso debe permitir y facilitar la toma de decisiones para impulsar el desarrollo turístico.

El desarrollo de la actividad turística en un territorio tiene un efecto notable sobre el desarrollo urbano, valoriza el paisaje y los espacios naturales y además, genera ingresos económicos a la población local.<sup>30</sup>

Según la metodología utilizada y elaborada por el Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR9, el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM) y el Servicio Holandés de Cooperación al Desarrollo SNV, la Oferta se divide en cuatro tópicos como son: los Recursos Turísticos, entre ellos están los naturales, culturales y creados por el hombre cuya función es atraer la atención del turista.

---

<sup>30</sup>[http://www.mincetur.gob.pe/TURISMO/Producto\\_turistico/Manual\\_de\\_Inventario\\_OCT2006.pdf](http://www.mincetur.gob.pe/TURISMO/Producto_turistico/Manual_de_Inventario_OCT2006.pdf)



Otro aspecto es la Infraestructura de apoyo al turismo, en la que se toman en cuenta el estado de las carreteras y caminos de determinado lugar, el transporte interno para la movilización del visitante y personas locales y sobre todo si existen o no los servicios básicos de agua, luz, etc.

El equipamiento turístico abarca lo que son los espacios de recreación, servicios conexos e instalaciones comerciales en los que se apoya la actividad turística.

Por último están los servicios turísticos, enfocados en los servicios de alimentación y alojamiento para el turista, actividades recreativas y de entretenimiento para aprovechar el tiempo libre y los servicios complementarios que pueda necesitar el turista.

En éste inventario se recopila toda la información concerniente por un lado a las necesidades de desarrollo turístico y por el otro a los recursos mínimos e indispensables con que cuenta la finca.

### **1.1. Información descriptiva de los Recursos Turísticos**

Pueden ser de de carácter natural, de esparcimiento y recreación, histórico – cultural, que implican un atractivo para el turismo y éstos a su vez hacen posible la actividad turística y satisfacen las necesidades de la demanda.

La actividad turística puede generar desplazamiento de personas con la finalidad de contemplar los recursos turísticos presentes en el destino, se encuentra abierto al público y cuyo propósito principal es permitir al usuario el acceso para satisfacer la curiosidad del mismo y dejar en él un conocimiento nuevo.



Los Recursos Turísticos deben poseer como parámetros para la captación de las visitas de turistas, accesibilidad que permita el desplazamiento seguro hasta el lugar de interés, infraestructura que incluya los servicios básicos de transporte, energía, agua, etc., servicios directos para el visitante como es el alojamiento, alimentos y bebidas y los espacios de recreación o descanso.

Estos recursos turísticos se dividen en Recursos Naturales, Recursos Culturales y Recursos Creados por el Hombre y en la finca se encontraron ciertos atractivos que corresponden a los tres órdenes antes mencionados, los que se describen a continuación.

Cabe señalar que para cada uno de ellos se hace una descripción, se plantea la ubicación, el estado actual de la infraestructura, la señalización del recurso, si cuenta con equipamientos o algún tipo de servicios, entre otros aspectos generales y en específico para cada uno están el tipo de recurso, el nombre, la distancia a la que se encuentra y la jerarquía que recibe.

Primeramente se describen los cuatro recursos naturales identificados en la finca y sus alrededores, luego los dos recursos culturales representantes de la agricultura local y por último el único recurso creados por el hombre, en donde éste es utilizado por los habitantes cercanos a la finca como espacio de recreación para la Semana Santa.



### 1.1.1. Recursos Naturales

En la finca en estudio se encontraron como principales atractivos naturales, el Cañón de Yaguare, conformado por una quebrada y 4 cascadas de diferentes tamaños, el Cerro Buena Vista y el Cerro Yaguare.

#### 1.1.1.1. Cañón de Yaguare

Es un recurso natural, está dentro de una propiedad privada. Tiene más de 10 años de haber sido descubierto. El río que atraviesa la quebrada que forma el cañón lleva el mismo nombre, Yaguare.



**Cascada del Cañón De Yaguare**

##### 1.1.1.1.1. Ubicación

La entrada al cañón está situada al oeste de la finca, en las cercanías al casco urbano de la ciudad de Matagalpa. Existe un sendero determinado para recorrer el cañón y las

cascadas que en él se encuentran, el recorrido se realiza en tres horas aproximadamente.

##### 1.1.1.1.2. Descripción

Durante el recorrido se pueden observar 4 cascadas distribuidas a lo largo del cañón, aproximadamente a 30 minutos de distancia una de la otra. Cada una de ellas tiene características diferentes entre ellas están la altura, ubicación, acceso, etc.

A pesar de que 2 de ellas no tienen un acceso adecuado se puede llegar bordeando las rocas que forman la quebrada o bien abriendo paso entre los farallones o árboles que encierran el cañón.



**Cascada del Cañón de Yaguare**



### 1.1.1.1.3. Señalización

Tanto en éste atractivo como en los demás identificados y la zona donde están ubicados no existe señalización al igual los equipamientos y servicios turísticos son inexistentes. Con respecto a las condiciones de acceso se encuentra regular, ya que es necesario acondicionar el camino.

### 1.1.1.1.4. Jerarquía

Recibe una jerarquía 1, ya que solo es de interés local, aún no tiene mucha comercialización puesto que no es muy visitado ni conocido, excepto por el propietario de la finca y el personal que labora en ella.

### 1.1.1.1.5. Historia de la cascada “la Virgen”

Dentro de las cascadas que conforman el cañón, se encuentra una que tiene su propia historia. Según el Sr. Cleotilde Mendoza en la poza formada por la caída de agua de la cascada, murió hace años una monja que se encontraba de misión en Matagalpa; de igual forma se cuenta que también una niña falleció en el mismo sitio tiempo después.



**Imagen pintada en piedra**

Es debido a éstos sucesos y a la religiosidad de la población de la comunidad, que en su entorno se observan dibujos pintados en las rocas como la Inmaculada Concepción de María y la Virgen de Guadalupe, los que fueron elaborados por una niña de pequeña edad habitante de la comunidad.



**Imagen pintada en piedra**



Cabe señalar que en ésta zona está permitido bañarse ya que el agua queda en la misma poza y no es utilizada por la población más que para recrearse. La poza tiene dos medidas de profundidad una es de aproximadamente 1 ½ metros y la segunda entre los 2 y 2 ½ metros, la persona encargada del senderismo ya tiene conocimiento de esto y es aquí donde le brinda la información y recomendaciones al visitante para que éste las cumpla en pro de su seguridad.

El recorrido del cañón se hace en 2 horas y media aproximadamente, tiempo suficiente para admirar las cascadas, tomar fotografías, observar aves, mariposas, entre otras especies.

Es necesario mencionar que tanto el cañón de Yaguare en su conjunto como los atractivos que lo conforman por separados, no son muy conocidos por los pobladores de la comunidad ni por la población de la ciudad de Matagalpa, por lo que se recomienda darle promoción e impulsar la visita hacia él con el fin de activar la actividad turística en la zona como desarrollo local.

#### **1.1.1.1.6. Farallones destinados para la práctica del rapel**

Así mismo es en éste cañón, donde el propietario pretende realizar deportes turísticos como el rapel, en un área ubicada de la cascada la Virgen 100 metros hacia el sur.



**Área para rapel**

Sin embargo éste pequeño proyecto está solamente en ideas, todavía no se ha puesto en marcha ni ejecutado algún plan estratégico para la implementación de la actividad de rapel.



Durante la visita de campo se logró visitar el área para rapel y se considera que no es muy segura para el turista, no se cuentan con los materiales básicos para la misma como son los arnés, las cuerdas de rapel, etc. y se necesita despejar el área y mejorar las condiciones de uso.



**Activación turística**

Atractivo	Tipo de turismo a desarrollar	Actividades posibles a realizar	Propuesta de activación turística	Tiempo	Responsables
<p><b>Cañón de Yaguare y sus cascadas</b></p>	<p>Turismo de aventura.</p>	<p>Senderismo.  Observación de cascadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Señalización en cada uno de los atractivos que conforman el cañón de Yaguare.</li>   <li>➡ Acondicionar terreno rocoso sobre la quebrada.</li>   <li>➡ Procurar el mantenimiento y limpieza constante de los atractivos.</li> </ul>	<p>Mediano plazo</p>	<p>Propietario de la finca y empleados.</p>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Determinar un camino alternativo en caso de encontrarse inaccesible sobre la quebrada.</li> </ul>		
<p><b>Área destinada para rapel</b></p>	<p>Turismo de aventura.</p>	<p>Práctica de rapel.</p> <p>Observación de cascadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Acondicionar área para rapel.</li> <li>➡ Compra de materiales básicos como casco para escalada, arnés, mosquetones de seguridad, para la práctica de rapel.</li> <li>➡ Señalizar el área y sendero hasta ella.</li> </ul>	<p>Mediano plazo.</p>	<p>Propietario de la finca y empleados.</p> <p>Institución u organización con programas de turismo.</p>



### **1.1.1.2. Cerro Buena Vista**

#### **1.1.1.2.1. Ubicación y distancia**

Se encuentra ubicado al este de la finca, en la parte alta de la montaña. La distancia promedio es de 3.75 kilómetros tomando como punto de partida la casa – beneficio, el recorrido se hace en 4 horas, 2 horas de ida y 2 de regreso. Se llega hasta él, a través de un sendero en medio de la montaña que recorre ciertas plantaciones de café.



**Sendero hacia cerro Buena Vista**

#### **1.1.1.2.2. Descripción**

El camino o sendero es húmedo y accidentado presentando pendientes, en donde mientras más alto se encuentra disminuye la temperatura, es decir, el ambiente es más fresco y helado que incluso se llega a observar neblina y en otros casos llueve, puesto que el clima no es el mismo en las partes bajas y altas de la montaña.



**Neblina en el Cerro Buena Vista**

Igualmente durante el recorrido se puede observar la variedad de flora como roble, granadilla, guayabón y fauna como venado, guardatinaja, chanco de monte o saíno.

#### **1.1.1.2.3. Señalización y acceso**

En la zona no existe señalización, las condiciones de acceso son regulares puesto que se observan pendientes con suelos húmedos, además de la cantidad de árboles y maleza que impiden el acceso. La población de éste lugar cuenta con energía eléctrica pero no con agua potable, sin embargo consumen agua proveniente de la montaña.



#### 1.1.1.2.4 Jerarquía

El cerro Buena Vista recibe jerarquía 1, dado que es un atractivo de interés local y complementa la visita a otros atractivos, es utilizado como una de las rutas de tránsito entre las otras fincas cercanas hacia San Ramón.



**Plantaciones de Ayote**

En éste mismo lugar se encuentra una pequeña casa, donde habita el Sr. Timoteo Maldonado junto con su hija y sus nietos, quienes se dedican al cultivo de chayote, ayote, quequisque, entre otros.

Ésta familia tiene algunos conocimientos empíricos sobre la actividad turística, por ejemplo, qué es turismo, quiénes son los turistas, que cosas le agradarían al turista y cuáles no, además saben leer y escribir, lo que representa una ventaja sobre los demás que no saben.

Retomando el aspecto turístico, desde éste cerro se tiene una vista impresionante sobre el valle de Sébaco en la parte suroeste y en la parte noroeste San Dionisio, Muy Muy, Esquipulas. Todo esto se observa ascendiendo y llegando al lugar, mientras que descendiendo se observa la ciudad de



**Vista panorámica desde el cerro**

Matagalpa, plantaciones de café y se atraviesa un camino más seco y despejado.



En el cerro existe un espacio de tierra, la cual se propone utilizarla como área de descanso para la instalación de pequeñas bancas hechas de madera de árboles caídos e igual forma casetas de madera.



**Área para instalar bancas**

Para lograr todo esto será necesario el involucramiento directo del propietario y de toda la población cercana, ya sea en el traslado del material, la construcción de los diferentes objetos o bien dentro de la actividad turística brindando la atención e información necesaria al visitante.



**Activación turística**

<b>Atractivo</b>	<b>Tipo de turismo a desarrollar</b>	<b>Actividades posibles a realizar</b>	<b>Propuesta de activación turística</b>	<b>Tiempo</b>	<b>Responsables</b>
<p><b>Cerro Buena Vista</b></p>	<p>Turismo de aventura.</p> <p>Turismo contemplativo.</p>	<p>Senderismo.</p> <p>Observación de variedad de flora y fauna.</p> <p>Observación de las plantaciones de ayote y chayote.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Señalización del sendero hacia el cerro.</li> <li>➡ Acondicionar el terreno húmedo y las pendientes.</li> <li>➡ Retirar todo residuo de árboles caídos que impidan el acceso por el sendero.</li> </ul>	<p>Mediano plazo.</p>	<p>Propietario de la finca y empleados.</p> <p>Institución u organización interesada en materia de turismo.</p>



			<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Destinar el personal para atender al visitante en ésta zona.</li><li>➔ Utilizar árboles caídos para la elaboración de bancas y casetas para el área de descanso.</li></ul>		
--	--	--	--	--	--



### 1.1.1.3. Cerro Yaguare

Según relatos de algunos pobladores, éste cerro debe su nombre a que en esa zona circula el jaguar.



**Senderismo al Cerro Yaguare**

#### 1.1.1.3.1. Ubicación

Se encuentra ubicado al noreste de la finca, se llega a él a través de un camino seco recorriendo plantaciones de café y de árboles como el roble macuelizo (*Tabebuia rosea*) y el roblincín o roble encino (*Quercusoleoides*).

#### 1.1.1.3.2. Descripción

Durante el recorrido se observan plantas medicinales como la Pavana, que sirve para aliviar la inflamación ocasionada por la topa y los piquetes de avispas; ésta solo se corta y se aplica en el área afectada. De igual forma se observan pequeñas aves como el pilinche, pacarma, entre otras..



**Observación de mariposas**

El recorrido se hace en una hora y media aproximadamente. Cabe señalar que para llegar hasta el cerro primero se visita un vivero de café, en donde se observan árboles diferentes tamaños y durante el sendero se van observando constantemente mariposas de todo color y tamaño, las que son atraídas por las flores presentes en los alrededores del camino.



Llegando a la cima del cerro se observan plantas como las amapolas y orquídeas, además de las vistas paisajísticas sobre la ciudad de Matagalpa, San Ramón, plantaciones de café y el Cerro Apante.



**Cerro Apante**

#### **1.1.1.3.3. Jerarquía**

El cerro Yaguare recibe jerarquía 1 dado que es un atractivo de interés local valorado sólo por los trabajadores y propietarios de la finca

y no es muy conocido ni visitado por la población local.



**Activación turística**

Atractivo	Tipo de turismo a desarrollar	Actividades posibles a realizar	Propuesta de activación turística	Tiempo	Responsables
<p><b>Cerro Yaguare</b></p>	<p>Turismo de aventura.</p> <p>Turismo contemplativo.</p>	<p>Senderismo.</p> <p>Observación de variedad de flora y cultivos de naranjas y limones.</p> <p>Observación de mariposas y plantas medicinales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Señalización en el sendero hasta el cerro.</li> <li>➡ Retirar todo residuo de árboles caídos que impidan el acceso por el sendero.</li> <li>➡ Diseñar e identificar las paradas durante el sendero al cerro.</li> </ul>	<p>Mediano y largo plazo</p>	<p>Propietario de la finca y empleados.</p>



### **1.1.2. Recursos culturales**

Se reconocen en la finca como recursos culturales las plantaciones de café y cítricos, éstos representan la agricultura local que generan ingresos económicos a través de su comercialización.

#### **1.1.2.1. Cultivo de café**

La finca tiene un aproximado de 70 a 100 manzanas en donde se cultiva café bajo sombra con los estándares mínimos de sostenibilidad.



**Granos de Café**

Existe además un beneficiado húmedo, cuya cosecha inicia en octubre y termina en abril. El personal empleado es local, donde las mujeres se encargan del corte de café y los hombres del secado, lavado y despulpado.

El beneficio tiene 20 años de funcionamiento y después de todo el proceso del café se traslada a los beneficios secos de Matagalpa para los últimos procesos de tostado y molido.

##### **1.1.2.1.1. Proceso de producción del café**

Dos métodos distintos se emplean en el beneficio del café, la vía húmeda y la vía seca.

Con el método de beneficio húmedo del café se obtiene un café de alta calidad física y de la bebida. Este proceso es fundamental para que el grano presente una buena apariencia y una calidad adecuada para su exportación.



Éste método se emplea en cafetales extensos. Su empleo requiere grandes cantidades de agua y los consiguientes equipos de bombeo. Las principales etapas son la recolección selección, despulpe, secado.

#### **1.1.2.1.1.1. Lombricultivo : preparación de pulpa y mucílago del café**

El procesamiento o beneficiado del café genera subproductos sólidos y líquidos que mal dispuestos pueden causar contaminación en los suelos, el agua y el aire. Los volúmenes de sólidos (pulpa y cáscara) son considerables, ya que representan del 40 al 50% del peso del fruto del café.

La lombricultura consiste en el cultivo intensivo de la lombriz roja (*Eisenia foetida*) en los residuos orgánicos del café. Esta puede actuar sobre la pulpa y el mucílago del fruto logrando con este sistema manejar adecuadamente los residuos del proceso.

Para realizar el proceso de lombricultivo se requiere la construcción de unas cajas, camas o lechos de madera, bambú o bloques de cemento. Además se hace necesario un rancho para cubrir las camadas de pulpa de café y evitar el lavado de ésta y del mucílago por las lluvias, lo que generaría contaminación. El techo de la estructura proporciona sombra, mejora las condiciones para el trabajo de la lombriz y facilita el manejo de los materiales.

El sistema de siembra comienza depositando una capa inicial de 4 a 6 pulgadas del pie de cría. Si fuera necesario para completar esta altura se deposita pulpa descompuesta en el fondo de la caja y se coloca encima el pie de cría. De esta forma se asegura que si las condiciones del alimento no son las adecuadas la lombriz disponga de un medio donde refugiarse.



Es conveniente tomar muestras del sustrato o pie para cría para conocer la cantidad de lombriz pura depositada inicialmente. Para ello se toman tres muestras de 2 libras cada una en cada camada y se colocan a la luz sobre un plástico transparente hasta observar que las lombrices se concentran en el fondo.

Luego se sacan las lombrices de cada muestra, se pesan y se calcula un promedio por libra. Como se conoce el peso total del sustrato, se multiplica por este valor para conocer el peso inicial de la lombriz pura. Luego de realizada la siembra se continúa la alimentación periódicamente.

La rapidez con que se transforma la pulpa va a depender de la cantidad de lombrices. Si se desea acelerar el proceso la densidad de las lombrices debe ser alta.

La lombriz roja es un animal muy prolífico por lo que se aconseja no comenzar con la cantidad total de lombriz necesaria. Se prefiere multiplicarla en la propia finca.

Como sustrato alimenticio se puede utilizar pulpa de café sola o mezclada con mucílago. En los lombricultivos alimentados con pulpa y mucílago y remojados con el agua del lavado del café, se observan incrementos mayores en el peso de las lombrices, las tasas de consumo y los rendimientos en la conversión de pulpa en lombricomposta que en aquellos que son alimentados con pulpas solas y remojadas con agua limpia.

Para almacenar temporalmente el sustrato de alimentación de las lombrices y mantener la alimentación constante debe tenerse una fosa cubierta que permita la disponibilidad de pulpa en épocas fuera de la cosecha.



Para alimentar el lombricultivo puede hacerse con pulpa que no esté caliente cada 7 a 9 días después del despulpado. Es preferible usar la pulpa que tiene mayor tiempo de almacenamiento en la fosa.

El lombricultivo puede alimentarse una o dos veces por semana dependiendo de la densidad de lombrices y el tipo de alimento. Generalmente se hace una sola vez. La cantidad de alimento está relacionada directamente con el consumo por parte de la lombriz.

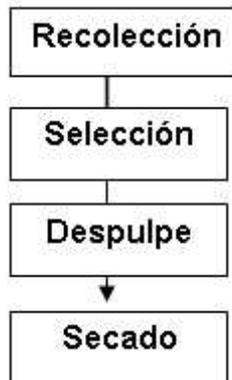
Antes de llevar el alimento a las camadas debe remojarse si es necesario y dejar drenar el exceso. Las camadas deben remojarse para conservar la humedad. Este remojo puede hacerse con agua limpia o preferiblemente con aguas residuales del beneficiado.

Dependiendo de las condiciones del ambiente y la profundidad de la camada el riego puede ser de 1 litro por metro cuadrado por día sin llegar a inundarlo.

Dependiendo de la velocidad de descomposición de la pulpa de café se puede separar la lombriz de la lombricomposta ya lista para usarse o venderse dos a tres veces por año. Cuando el sustrato ha alcanzado la altura máxima de la caja, se suspende la alimentación y el riego durante una semana. Esto obligará a las lombrices a consumir todo el material que no se ha transformado. Una semana después se extiende una malla plástica sobre la camada y se alimenta de nuevo. A la semana siguiente se retira la malla con la capa superior a donde ha subido la lombriz. Dependiendo de la cantidad de lombrices, es posible que sea necesario repetir esta operación hasta por tres ocasiones.



El producto obtenido puede usarse como abono orgánico en viveros y en el establecimiento de plantaciones de café así como en huertos de hortalizas, ornamentales, frutales, etc.



#### 1.1.2.1.1.2. Recolección y selección



**Trabajadora de la finca cortando café**

La recolección de café se le denomina "panaleo" o "corte". El café cereza es cortado a mano y luego transportado en sacos hasta los beneficios húmedos. Para garantizar la calidad del producto se hace una selección final de los frutos de café.

Con esta labor se desechan frutos todavía verdes, y así se asegura que sólo sean procesados los frutos que tienen el punto óptimo de maduración.

#### 1.1.2.1.1.3. Despulpe

Es el proceso físico por medio del cual el grano es liberado de la cáscara y pulpa que lo cubren.



**Máquina despulpadora de café**



Ésta práctica consiste en friccionar el fruto entre dos discos de metal para separar la cáscara y pulpa del grano, usando agua para facilitar la tarea.

Tomando en cuenta que el beneficiado húmedo tradicionalmente ha requerido grandes cantidades de agua, el beneficio que es sobre todo de los antiguos está cerca del Río Yaguare debido a que es necesario utilizar mucha agua para la producción.

#### **1.1.2.1.1.4. Secado**



**Granos de café secándose**

El secado del grano se puede hacer en patios de cemento en los que se tiende el café por un período de aproximadamente cinco días, durante los cuales se le mueve a intervalos regulares para evitar un secado desigual.

En plantaciones mayores también se recurre a secadoras que funcionan con diesel o gas, lo que reduce significativamente el tiempo de secado y los inconvenientes climáticos de las zonas cafetaleras.

Una vez que el grano se ha secado, se realiza el beneficiado seco, que consiste en quitar el mucílago seco por medio de máquinas trilladoras, de donde se obtiene el café oro o verde, mismo que en esta etapa es seleccionado por color, imperfecciones, tamaño etc., para posteriormente suministrarse a la industria torrefactora, solubilizadora, refresquera, etc. del país y del exterior.



**Trabajador de la finca escogiendo café**



### 1.1.2.2. Plantaciones de cítricos

Estos se encuentran del lado izquierdo a la entrada de la finca. Fueron sembrados por los empleados de la finca con la finalidad de consumirlos y comercializarlos.



**Cultivo de cítricos**

Entre las frutas cultivadas están, las naranjas, toronjas, limones, etc., la mayoría de los cítricos cultivados son comercializados y unos pocos utilizados para consumo por parte de los trabajadores y propietarios de la finca.

### 1.1.3. Recursos Creados por el Hombre

#### 1.1.3.1. Pilas de agua

En la finca solamente existen 2 pilas de aguas, que fueron construidas hace 5 años, el agua con las que son llenadas proviene del Río Yaguare y es llevada en tuberías. Éstas se utilizan como balneario para las comunidades vecinas en época de Semana Santa, donde el propietario cobra entre C\$10 a C\$20 por persona.



**Pila de agua**

Están construidas a base de cemento y se diferencian por la profundidad, ya que una de ellas tiene 1.50 metros y la otra 2 metros.



**Pila de agua**



Regularmente se les da mantenimiento, se retira toda el agua que contenga y se lavan por dentro utilizando, detergente y otro material que sirve para eliminar la lama de las paredes.

Para la temporada de Semana Santa se les da mantenimiento cada fin de semana, pero estará en dependencia de la asistencia de personas en el sitio y del uso y condiciones en que se encuentre al final del día.

## **1.2. Información Descriptiva de Infraestructura Turística**

La infraestructura integra los aspectos tales como el acceso hasta los atractivos, los servicios básicos y el transporte disponible para desplazarse hasta el punto de destino.



**Camino que va hacia la finca**

Los elementos sobre infraestructura que se destacan en la finca son reducidos, puesto que solo cuenta con acceso, teniéndose como resultados un camino principal de todo tiempo que lleva hasta ella.

De igual forma existen otros caminos secundarios para llegar hasta la finca, uno de ellos es el que va de Matagalpa - Apante Grande; inicia en la ciudad de Matagalpa y permite el acceso al Oeste, Sur y Este de la Reserva, otro es el camino Matagalpa - Yaguare, inicia en la ciudad de Matagalpa y permite el acceso a la parte Oeste y Central de la Reserva.



**Caminos secundarios para llegar a la finca**



Durante la fase de campo se logró constatar la inexistencia de transporte en la zona así como de algunos servicios básicos como la electricidad. Sin embargo se cuenta con otros como telefonía móvil y agua potable proveniente de la montaña.



**Utilización de telefonía móvil**

### **1.3. Información descriptiva del Equipamiento Turístico**

Tanto en la finca como en las comunidades cercanas no existe algún espacio de recreación, venta o instalación comercial que permita el registro de los mismos como parte de la oferta turística.

### **1.4. Información descriptiva de los Servicios Turísticos**

Al igual que el equipamiento turístico no existe ninguna instalación donde el turista pueda ser atendido, por lo tanto no se reconocieron durante la fase de campo los elementos que contienen los servicios turísticos.



### OFERTA TURÍSTICA DE LA ZONA

1. Recursos Turísticos										Los principales recursos son:	Jerarquía	Demanda					
Representatividad en base al tipo de Recursos:										Cañón de Yaguare	1	Regular					
RN	3	RC	2	H	1	M				Cerro Buena Vista	1	Regular					
Potencialidad en base a Jerarquía:										Cerro Yaguare	1	Mala					
1	100%	2	3	4	5					Plantaciones y proceso de café	1	Buena					
Oportunidad en base a Demanda:										Plantaciones de cítricos	1	Regular					
E	B	M	F	P					Pilas de agua	1	Buena						
2. Infraestructura																	
Accesibilidad a los recursos turísticos										Optimo	Bueno	30%	Regular	50%	Malo	20%	
Cobertura de Servicios básicos					Urbana					No se logró información con referente a éste aspecto							
					Rural					No se logró información con referente a éste aspecto							
Transporte					Aéreo					No se logró información con referente a éste aspecto							
					Acuático					No se logró información con referente a éste aspecto							
					Terrestre					No se logró información con referente a éste aspecto							
3. Equipamiento										No se logró información con referente a éste aspecto							
Espacios de Recreación										No se logró información con referente a éste aspecto							
Venta de Artesanías										No se logró información con referente a éste aspecto							
Instalaciones Comerciales										No se logró información con referente a éste aspecto							
4. Servicios Turísticos										Establecimientos	Plazas	Plazas/Categoría - (SNCT)					
												0	1	2	3	4	5
Alojamiento																	
Alimentos y Bebidas																	
Servicio Recreativos																	
Turismo Receptivo																	

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa. 2009.*



<b>5. Organización y gestión turística local</b>	
<b>Organizaciones del sector turismo</b>  <b>Proyectos</b>  <b>Eventos</b>	No se logró información con referente a éste aspecto
<b>6. Promoción del municipio</b>	
<b>Acciones promocionales</b>  <b>Creación de material publicitario.</b>	No se logró información con referente a éste aspecto
<b>7. Recursos Humanos</b>	
<b>Personal empleados en el sector turismo</b>	No se logró información con referente a éste aspecto

\*los espacios que han quedado en blanco de los diferentes aspectos es porque no existen dentro de la finca ni en la comunidad.



## **CAPÍTULO II**

### **ANÁLISIS FODA**





Para conocer cuáles serán los factores que podrán incidir en el desarrollo de la actividad turística, es necesario hacer un análisis que permita resumir los aspectos negativos y positivos de la zona en la cual se desarrollará el turismo.

A continuación se presenta el estudio de análisis FODA de la Finca Yaguare.

### **Fortalezas**

- Finca Yaguare está ubicada en la zona de producción sostenible de la Reserva Natural Cerro Apante en la ciudad de Matagalpa.
- El 60% de sus Recursos Turísticos son naturales.
- Facilidad de acceso desde la ciudad de Matagalpa.
- Tienen alianzas con MARENA en el desarrollo de proyectos orientados a la educación ambiental, turismo y planes de negocio que beneficiará a todas las Fincas de la Reserva de Apante, incluyendo Yaguare.
- Inversión en Infraestructura para la implementación de servicios de Alimentación, bebidas y entretenimiento.

### **Oportunidades**

- Partiendo de los atractivos identificados se pueden desarrollar tipos de turismo como: Ecoturismo y Turismo de Aventura.
- Establecer relaciones o alianzas con organismos e instituciones que tengan programas de turismo.
- Diversificar las actividades económicas de la finca a través del turismo.
- Los propietarios y trabajadores están dispuestos a utilizar el turismo como una nueva alternativa de desarrollo económico para la Finca Yaguare.



## **Debilidades**

- Las políticas orientadas al sector turístico desde el gobierno local son a nivel del sector urbano.
- No hay conocimientos de turismo por la mayoría de los trabajadores de la Finca y pobladores de la comunidad.
- El plan de inversión de la finca para construir la infraestructura destinada a la prestación de servicios sólo cuenta con la autorización de la Alcaldía y no con la de MARENA departamental.

## **Amenazas**

- El área es propensa a desastres naturales.
- Depósito de basura en quebradas que son parte de los atractivos así como en las casas cercanas a la Finca.
- Extracción de leña, quema y contaminación de las fuentes de agua.



## **CAPÍTULO III**

# **ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TURÍSTICO**





Las estrategias son acciones que ayudan a hacer realidad los planes a futuro, pues es un proceso que contribuye a determinar el desarrollo de los objetivos, guiando los aspectos relativos a las inversiones según el uso y el ordenamiento de los recursos utilizables con este fin.

A continuación se presentan las propuestas de estrategias para desarrollo de turismo que contribuirán y guiarán el funcionamiento de la Finca Yaguare, éstas vendrán a contribuir y concientizar la labor que realizarán los propietarios y trabajadores de la Finca una vez comenzándose a implementar la actividad turística.

De igual forma se presentará un análisis de los futuros beneficios que se podrían obtener al llegar a implementarse dichas estrategias.

**A) Descripción de las propuestas de estrategias:**

1. Elaboración de la misión y visión de la Finca Yaguare.
2. Fortalecimiento organizacional y empresarial de la finca Yaguare.
3. Estrategia de capacitación.
4. Estrategia para desarrollo de Agro ecoturismo.
5. Definición de áreas para futuros Servicios Turísticos..
6. Diversificación de la actividad turística de la Finca Yaguare.
7. Promoción y Comercialización.



### **3.1. Elaboración de la misión y visión de la finca Yaguare**

Primeramente se elaboró la propuesta de misión, primordial para dar a conocer las necesidades y beneficios que se pueden efectuar; la visión: que será la meta a seguir, describiendo la situación futura para obtener un estado deseable y beneficios que se pueden dar y se hicieron los objetivos que serán la guía para el desarrollo del turismo.

#### **3.1.1. Misión de la Finca Yaguare**

Nuestra misión es permitirle al visitante disfrutar de la naturaleza en un ambiente responsable, creando valores de conservación y protección de los recursos naturales y culturales a través del Agro ecoturismo y turismo de aventura, favoreciendo social y económicamente a los pobladores locales de la Finca Yaguare.

#### **3.1.2. Visión de la Finca Yaguare**

La Finca Yaguare, es un sitio que alberga en su zona gran biodiversidad que desarrolla un turismo sostenible, promoviendo la conservación y la protección de los recursos naturales, mediante las actividades de Agro ecoturismo y turismo aventura, con un personal de buen servicio y sólida formación.

#### **3.1.3. Objetivos de la Finca Yaguare**

- Fortalecer la organización y estructura empresarial de la Finca Yaguare.
- Desarrollar el Agro ecoturismo y Turismo de Aventura.
- Diversificar la oferta turística a través del Turismo Sostenible.
- Involucrar a los pobladores y Trabajadores de la Finca en la actividad turística.
- Generar llegadas de turistas a través del desarrollo Turístico.



### **3.2. Fortalecimiento Organizacional Turístico de la Finca Yaguare**

La segunda estrategia tiene como fin mejorar la organización interna entre el personal que labora en la Finca Yaguare, incluye organigrama y las funciones de cada cargo. También servirá como una oportunidad para fortalecer socialmente a los trabajadores y propietarios, actualmente éste sitio no cuenta con una estructura de organización por tanto se propone la siguiente:

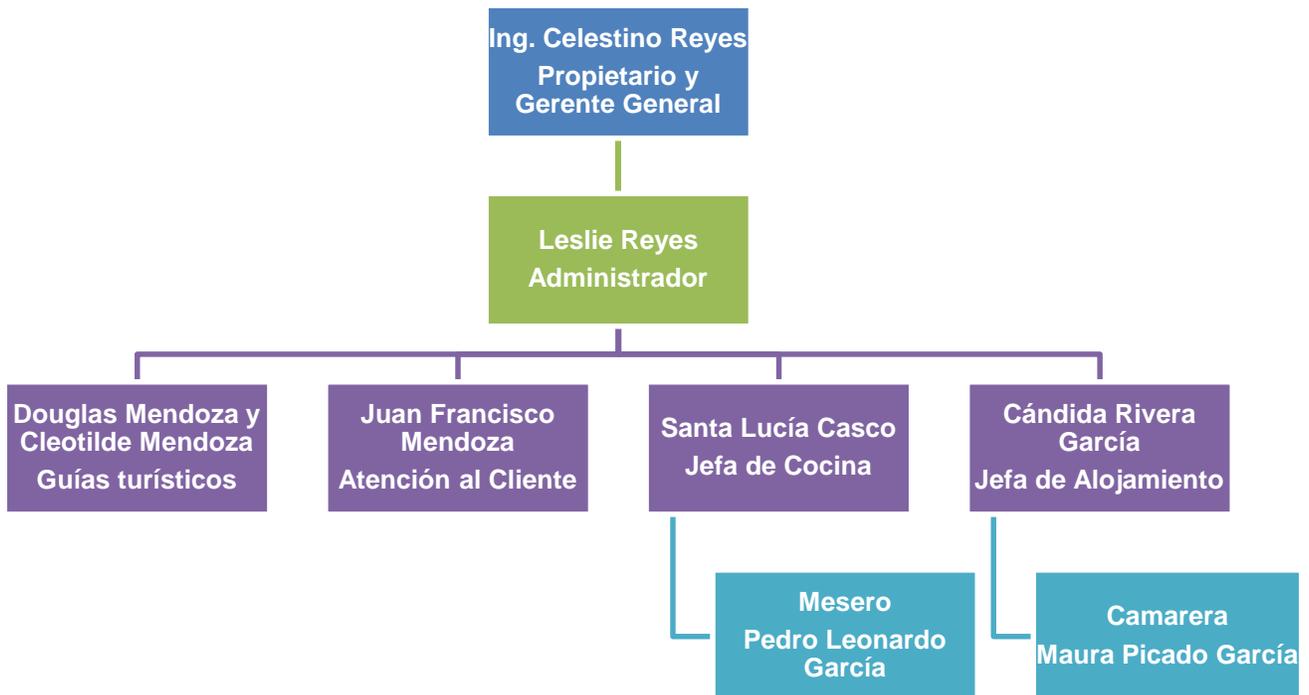
#### **3.2.1. Organigrama de la empresa**

La Finca Yaguare no cuenta con desarrollo turístico, los propietarios sólo se dedican a la producción agrícola y ganadera de éste lugar. Como forma de dar un buen funcionamiento del control y dirección en las actividades turísticas, se propone un organigrama que permita organizar a las personas involucradas en ésta actividad de la siguiente manera:

- Gerente (1persona)
- Administrador (1persona)
- Guía turístico (2personas)
- Atención al cliente (1persona)
- Jefa de alojamiento (1persona)
- Meser@ (1persona)
- Jefa de cocina (1persona)
- Camarera (1persona)



### 3.2.1.1. Organigrama de los trabajadores y propietarios de la Finca Yaguare





### **3.2.1.2. Funciones de cada trabajador y propietario de la Finca Yaguare.**

#### **3.2.1.2.1. Gerente y Propietario**

El Ing. Celestino Reyes, uno de los propietarios de la Finca Yaguare, será el encargado de dirigir las actividades turísticas para desarrollar el Agro ecoturismo, actualmente está realizando inversión turística, construyendo piscina, comedor y cocina.

#### **3.2.1.2.2. Administrador**

La persona que deberá cumplir éste cargo es el Ing. Leslie Reyes, el atenderá los asuntos en ausencia del Gerente, hará cumplir las decisiones que tome el gerente, de forma que se cumplan los objetivos del desarrollo Agro ecoturismo.

#### **3.2.1.2.3. Atención al cliente**

El encargado de realizar ésta función será el Sr. Juan Francisco Reyes, hijo del Gerente, responsable de atención en cuanto al recibimiento y hasta la despedida del visitante, dará cuenta de los registros de las llegadas de turistas y contabilidad de la mejor manera posible para ofrecer un buen servicio.

#### **3.2.1.2.4. Guía turístico**

El encargado de realizar ésta función es el joven Douglas Mendoza, ésta persona, es muy conocedora de todos los atractivos de la Finca, por tanto puede realizar los recorridos hacia cualquier sendero del lugar.



#### **3.2.1.2.5. Jefa de Alojamiento**

Inmediatamente que se reciban visitas a la Finca Yaguare se procederá a la ubicación de los turistas en sus respectivas habitaciones, guiado por la Sra. Cándida Rivera García, responsable de esta área.

#### **3.2.1.2.6. Camarera**

La persona que se encargará de realizar ésta función será la Sra. Maura Picado García, facilitará las labores que realizará la jefa de alojamiento y será responsable de cualquier necesidad que se presente a los turistas que pernocten en las cabañas de la Finca.

#### **3.2.1.2.7. Jefa de Cocina**

Será atendido por la Sra. Santa Lucia Casco, deberá de cumplir su responsabilidad ofreciendo la gastronomía tradicional de la Finca, consistentes en productos elaborados a base de maíz, frijol, hortalizas y frutas, cocinados y decorados de una forma típica.

#### **3.2.1.2.8. Mesero**

Para facilitar el trabajo de cocina y para dar mejor servicio y atención, será necesario contratar otro empleado de la Finca, que se encargue de atender a los clientes que visiten el área del comedor, dándole la función de mesero al Sr. Pedro Leonardo García.



#### **3.2.1.2.9. Mantenimiento**

En ésta área se empleará al Sr. Marciano Picado Obregón, quien deberá de cuidar cualquier detalle y mantener toda el área de estadía de visitantes sin basura, para poder darle una buena imagen a la Finca.

#### **3.2.1.2.10. Acciones para lograr la asociatividad empresarial**

Como una forma de obtener contribuciones para el desarrollo de la actividad turística, es que se tienen que conseguir contactos con empresas, organismos e instituciones que estén interesados en el desarrollo de proyectos de inversión turística y representa una ventaja que se puede aprovechar.

Es por tal razón es necesario tener buenas relaciones, ya que contribuirá al crecimiento y mejora en estructura y servicios turísticos de la Finca, de ésta misma manera se podrá dar acceso a diferentes mercados potenciales.



<b>Fortalecimiento Organizacional de Finca Yaguare</b>				
<b>Objetivo</b>	<b>Metas</b>	<b>Acciones</b>	<b>Productos</b>	<b>Indicadores</b>
<b>Estructurar el Organigrama de la Finca Yaguare</b>	Mejorar el funcionamiento interno.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Adoptar un organigrama para la Finca Yaguare.</li> </ul>	La realización del organigrama de la finca Yaguare.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Las estructuras trabajan en base a las funciones bien definidas.</li> <li>✓ Retroalimentación del trabajo mediante el monitoreo y evaluación en tiempo y forma.</li> </ul>
<b>Lograr la Asociatividad empresarial</b>	Mejorar las relaciones empresariales de la Finca Yaguare con los organismos e instituciones incidentes en la actividad turística de Matagalpa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Contactar a los organismos incidentes del departamento.</li> <li>✓ Asistencia a reuniones.</li> <li>✓ Integración de la finca Yaguare en la Ruta del Café.</li> </ul>	Mayor sociabilidad mutua entre los propietarios, trabajadores, organismos e instituciones.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Número de convenios firmados.</li> <li>✓ Número de proyectos.</li> </ul>



Dentro de la Finca Yaguare se identificaron beneficios que permitirán una implementación de la actividad turística en la misma, a través de estrategias diseñadas por el grupo investigativo, con el fin de que se obtengan algunas ventajas tanto socio – culturales como ambientales y económicos, ya que dicha finca se encuentra dentro de una Reserva Natural.

Esto será sostenible si se logra el equilibrio entre los distintos factores antes mencionados que influyen en la calidad de vida y es por ello que se determinan los siguientes beneficios de la finca:

- Los beneficios que se obtendrán a través de la implementación de la misión y la visión planteadas como estrategia para la finca, se verán proyectados en la aplicación de acciones que sirvan de guía para la conservación de los recursos naturales y culturales dentro de la actividad turística, de manera que le permita al visitante aprovechar su tiempo libre para disfrutar y establecer contacto con la naturaleza en zonas rurales.
  
- Teniendo una visión clara, invirtiendo e implementando en los proyectos que se tenían como ideas para la finca, es que se logra conocer que a través de los mismos se obtienen beneficios económicos basados en la prestación de servicios como la alimentación y la recreación en piscina, dichos servicios estarán disponibles en todo tiempo y se establecerá una cuota diferenciada al público en general.



### **3.3. Estrategia de Capacitación**

Para poder ejercer la actividad turística en la Finca Yaguare será necesario realizar una estrategia de temas importantes que garanticen la capacitación de todo el personal que participará en cada una de las funciones dadas en el organigrama organizacional de la Finca, puesto que cada trabajador deberá de ser capaz de ejercer su trabajo con amplio conocimiento de la responsabilidad asignada. A continuación se presentan ciertos temas importantes:

#### **3.3.1. Agro ecoturismo**

Es necesario idear y capacitar a todo el personal involucrado en la actividad turística en el tema de Agro ecoturismo por ser la principal herramienta alternativa que guiará el desarrollo de la actividad turística, ya que les dará una amplia visión del conocimiento del Agro ecoturismo de forma profundizada.

#### **3.3.2. Guía turístico**

Es indispensable capacitar a los guías que realizarán el recorrido de los senderos de la Finca, las personas elegidas para ésta función, son conocedoras de la zona, pero necesitan saber acerca de lo que es la oferta turística de la Finca y sus servicios, es decir, estar bien informados e instruidos en primeros auxilios y otras herramientas que les permitan poner en práctica sus habilidades, destrezas y experiencias.

#### **3.3.3. Atención al cliente**

Es un elemento que puede llegar a ser promocional para las ventas, es importante capacitar para saber ofrecer los servicios con los que contará la Finca, es responsabilidad suya la parte de las sugerencias, quejas y reclamos, además debe saber cómo satisfacer a los clientes.



#### **3.3.4. Servicio de alojamiento**

Es elemental la capacitación de la jefa de alojamiento y la camarera puesto que debe estar clara la orientación y la calidad del servicio, para dar el correcto mantenimiento que deberá tener el alojamiento, ya que exige mucha fiabilidad y control. Además estar al tanto de los reclamos y disposiciones de los clientes.

#### **3.3.5. Curso de cocina**

En las zonas donde se presta el servicio de cocina, es necesario capacitar al personal encargado de cocina, para darle conocimientos de los factores que pueden inducir al éxito de éste, como innovación e ingenio en la cocina, darle al visitante un buen momento agradable.

#### **3.3.6. Mesero**

Hay que cuidar cada detalle al ofrecer un servicio de mesa a los visitantes, el mesero tiene que ser rápido, debe de estar al tanto de la comodidad del cliente, deberá ser competente y conocedor de la composición de cada platillo. Capacitar al mesero es trascendental para evitar negligencias en el servicio de cocina.



**Estrategia de Capacitación Finca Yaguare**

Objetivo	Metas	Acciones	Productos	Indicadores
<p><b>Capacitar y certificar a todo el personal incluido en la organización de la Finca, para convertirse en prestadores de servicios de calidad.</b></p>	<p>Contactar Instituciones o especialistas que quieran involucrarse en la impartición de los cursos para ofertar eficazmente los servicios turísticos.</p>	<p>✓ Elaborar una lista de cursos de capacitación para los actores locales.</p>	<p>✓ Lista de cursos de capacitación.                      ✓ Talleres de capacitación.                      ✓ Lista de fuentes de financiamiento.</p>	<p>✓ Propietarios y trabajadores involucrados en programas de capacitación en relación a la atención al cliente, cocina, turismo, guías, etc.</p>



- Al crear un fortalecimiento organizacional la finca Yaguare logra un mejor funcionamiento, en cuanto a las labores que cada persona desempeñará en base a la actividad turística dentro de la finca, de ésta manera se adquirirá un mejor manejo de la misma y se podrán definir las funciones que cada integrante tendrá al momento de atender a los visitantes.

### **3.4. Estrategia para desarrollo de Agro ecoturismo**

La estrategia que se presenta a continuación se da por idea de ambos propietarios de la Finca Yaguare, a ellos les gustaría implementar el Agro ecoturismo y turismo aventura. Este sitio es propicio una vez mejorada la infraestructura, sin embargo se deben de conocer aspectos de importancia y valor que pueden representar su desarrollo, ya que los propietarios no saben mucho acerca del Agro ecoturismo y turismo aventura.

El Agro ecoturismo, ofrece al visitante la posibilidad de conocer los aspectos de la cultura local y aprender sobre prácticas tradicionales de cultivos, cosechas y procesamiento de productos y durante la estadía la forma de vida del productor y su familia.

Para la Finca Yaguare constituye una opción para desarrollar turismo que podrá generar ingresos, mejorada la infraestructura turística. Los turistas podrán tener una vivencia excepcional, dándoles a conocer la forma de vivir del productor campesino, enseñándoles no solo los cultivos de la Finca, también la forma de cosechar y conservar recursos naturales.



### **3.4.1. Importancia de la gastronomía local para la Finca Yaguare**

El Agro ecoturismo juega un papel importante para la promoción de la gastronomía tradicional, puesto que para los turistas es agradable consumir alimentos elaborados con productos naturales, autóctonos en áreas naturales.

En la Finca Yaguare se encuentra una variedad de productos que se cultivan en esta zona de forma orgánica como Café, frutas, Maíz y frijol, estos productos pueden ser preparados para elaborar comidas y bebidas típicas que podrán ser ofrecidos a los turistas.

### **3.4.2. Valor del Agro ecoturismo Para la Finca Yaguare**

Aprovechando adecuadamente los recursos para agroturismo de la Finca, se obtendrán ingresos significativos, adicionales para los propietarios y trabajadores de la Finca que podrán dar respuesta a algunos problemas económicos.

Al Agro ecoturismo es un proceso serio a seguir, en el mercado turístico se compite con diferentes tipos de turismo, por tanto requiere de planificación, con una visión a largo plazo, el cual tiene que encaminarse por políticas y ética fundamental, para la imagen que representara la Finca.

### **3.4.3. Aspectos de Agro ecoturismo a tomar en cuenta para la Finca Yaguare**

Se requerirá de actores responsables, consientes del Agro ecoturismo. Todas las actividades deben de realizarse con propietarios y familias de productores que habitan en la Finca, la mujer campesina puede tener una alta participación en la prestación de diferentes servicios como alojamiento y alimentación. Además deben tener la oportunidad de capacitarse.

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa.  
2009.*

---



Se debe de transmitir al Agro ecoturismo de la Finca como una forma de valorizar el sistema de vida y producción campesina, elaborando un producto turístico con los bienes y servicios que se encuentren en la Finca Yaguare como alojamiento, alimentación, senderismo, campamento y actividades para Agro ecoturismo que puedan satisfacer las necesidades de los turistas.



<b>Estrategia Para el Desarrollo de Agro ecoturismo</b>				
<b>Objetivos</b>	<b>Metas</b>	<b>Acciones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Productos</b>
<b>Fortalecer el involucramiento de propietarios y trabajadores de la Finca Yaguare en las Actividades para Agro ecoturismo.</b>	Propiciar la participación de los actores involucrados en Agro ecoturismo.	✓ Reunión de discusión y planificación de desarrollo de Agro ecoturismo.	✓ Propietarios y trabajadores informados de las acciones y planificando.	✓ Planificación de Agro ecoturismo.
<b>Tener una visión Clara del Agro ecoturismo.</b>	Obtener conocimiento amplio de Agro ecoturismo.	✓ Desarrollar un plan de trabajo tomando en cuenta:	✓ Propietarios y trabajadores participando en la toma de decisiones para la	✓ Mayor conocimiento de lo que es el Agro ecoturismo.



	<p>Delinear un plan de acción para el desarrollo de Agro ecoturismo.</p> <p>Capacitar al personal encargado del desarrollo de Agro ecoturismo.</p>	<p>✓ Como esperan que se desarrollará el Agro ecoturismo.</p> <p>✓ Como se van a involucrar para lograrlo, desarrollando acciones y creando compromisos.</p>	<p>planificación de actividades de desarrollo turístico.</p>	<p>✓ Un documento con el plan de trabajo de Agro ecoturismo con compromisos y metas por parte de la comisión de Agro ecoturismo.</p>
--	--	--	--	--



- Al emprender la estrategia de desarrollo del agro ecoturismo, se beneficiarán ambientalmente de manera que el propietario logre un equilibrio con el medio, utilizando los estándares de calidad de manera orgánica para la siembra de sus cultivos, de ésta forma no perjudicará a la naturaleza y se valoraría más por conservar y proteger sus recursos.
- Al desarrollar el Agro ecoturismo dentro de la finca, se logra alcanzar la diversidad de la oferta y a través de ésta la obtención de ingresos económicos, basados en el óptimo aprovechamiento de los recursos y potencialidades de la misma, con el fin de involucrarse en la actividad turística como un medio alternativo de subsistencia.

### **3.5. Definir Áreas para Futuros Servicios Turísticos.**

La estrategia que se elaboró a continuación presenta aspectos muy importantes que deben de tomarse en cuenta al momento de comenzar a desarrollar el turismo, puesto que el reordenar y mejorar cada estructura para turismo contribuirá a dar un espacio estratégico para cada área de la Finca que dará buen servicio e imagen física a los turistas.

En la Finca Yaguare no existen estructuras designadas para turismo, es necesario mejorar y construir ciertas estructuras y designar algunos espacios que serán útiles para cumplir con las expectativas de los visitantes, por el ruido, seguridad, factores que pueden incidir en la satisfacción de los turistas.

Ésta estrategia tiene como objetivo guiar el desarrollo de Agro ecoturismo y turismo aventura, sobre los requerimientos necesarios en materia de estructura y equipamiento turístico, de esta manera implementar un buen servicio.



Los aspectos a ordenar y estructurar son los siguientes:

- Alojamiento
- Parqueo
- Mariposario
- Área de mirador
- Área de descanso
- Área de acampar
- Diseño de senderos
- Señalización

Para la realización de éstas propuestas se recomienda la ejecución de micro proyectos en las diferentes áreas, ya que el objetivo de este trabajo es brindar directrices para el desarrollo general de la Finca Yaguare.

Sera necesario obtener los permisos de autorizados por MARENA para realizar construcciones en estas áreas, mediante un estudio de impacto ambiental, ya que lo exige el reglamento de permiso y evaluación de impacto ambiental de art5 de esta normativa.

Actualmente no se está ofreciendo ningún servicio turístico, ya que no presta condiciones para estas actividades, pero la Finca cuenta con los atractivos naturales y culturales necesarios. Uno de los propietarios está realizando una inversión turística en donde se construye una piscina, cocina y comedor en esa zona, según la opinión del Sr. Celestino Reyes, propietario e inversionista de la estructura en construcción estará terminada a inicios de marzo.



### 3.5.1. Alojamiento

Se proponen típicas cabañas de madera, alejadas del bullicio de la ciudad, cerca de los árboles frutales y las áreas de café. Estas tendrán una capacidad de 4 personas, equipadas con baño privado, en total tres cabañas para albergar 12 personas. Situadas en un áreas naturales y tranquilas en un medio natural.



**Estilo de Cabaña para Finca Yaguare**



**Lugar de Construcción de Cabaña**

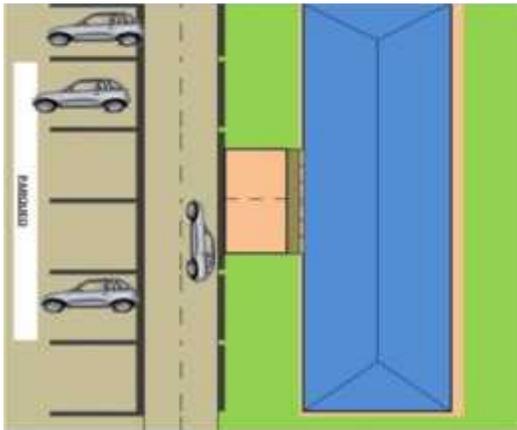


**Área para Cabañas**



### 3.5.2. Parqueo

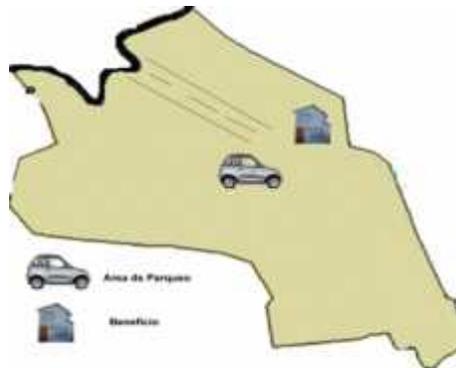
Se propone ubicar el parqueo al lado derecho del Beneficio de Café, ya que cuenta con suficiente espacio y en una área cercana de las cabañas, es fundamental el acondicionamiento de este sitio para que los visitantes tengan mayor tranquilidad del servicio que se está ofertando.



**Diseño para Construcción de Parqueo**



**Área destinada para Parqueo**



**Mapa de ubicación de Parqueo**



### 3.5.3. Mariposario

Una de las propuestas a seguir para aprovechar los recursos naturales de la Finca es la construcción de un Mariposario con el objetivo de dar a conocer a los turistas el proceso de reproducción de estas especies. Uso de este recurso servirá como una parte especial que vendrá a caracterizar a la Finca de las demás, por poseer este atractivo.



**Área destinada Para Mariposario**



**Interior del Mariposario**



**Mapa del Área del Mariposario**



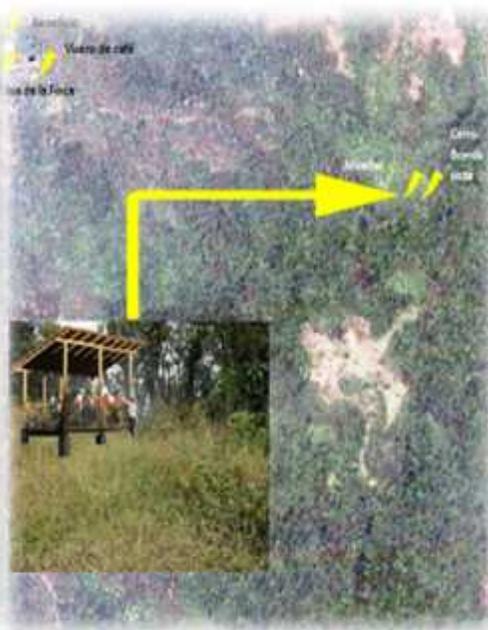
### 3.5.4. Área de Mirador

Para aprovechar el paisaje natural que ofrece la Finca Yaguare, se tendrá que realizar la construcción en diferentes sitios, al menos un mirador en la cima del Cerro Buena Vista, puesto que aquí está la mayor altura de todo el territorio de la Reserva Natural Cerro Apante y se le dará el nombre de Buena Vista.

La medida del área es de 6 x 6 metros cuadrados y está junto a la torre de comunicación, desde allí el visitante podrá disfrutar del clima y la belleza paisajística.



**Área Para Mirador**



**Mapa del Área de Mirador**



### 3.5.5. Áreas de descanso

También será necesario construir algunos puntos en áreas de descanso ya que el sendero del Cerro Buena Vista es largo y no todos los turistas tienen las mismas condiciones físicas para realizar estos senderos sin descansar en ciertos momentos.



**Mapa para Área de Descanso**



**Área de Descanso**



### 3.5.6. Área para Acampar

La Finca Yaguare posee diversas áreas que pueden ser destinadas para acampar que pueden funcionar como una actividad de ecoturismo, en donde los turistas podrían interactuar con la naturaleza, la zona mantiene un clima fresco y tranquilo por las noche sería propicio para esta actividad en el campo, tomando en cuenta el mantenimiento de este sitio, la zona propuesta para esta actividad es el Cerro Buena Vista, cerca de esta área esta la casa de otro trabajador de la Finca que podrá estar al tanto de cualquier necesidad o emergencia a los turistas.



**Lugar destinado Para Acampar**



**Instalación de Casas de Campaña**



**Mapa del Área de Acampar**



**Familia del Sr. Timoteo Maldonado**



### 3.5.7. Diseño de senderos

La construcción de senderos, contribuye a regular los flujos de turistas limitándose al acceso de áreas frágiles, existen ciertos requerimientos, para su diseño trazado y separación, que permite evitar la degradación de las áreas naturales.

Es importante la construcción de los senderos ya que habilita el acceso de las visitas y para su construcción se deben de tomar las medidas, ya que de estas dependerá la capacidad de carga de estos a su vez se tendrá que respetar su exclusivo diseño, para la seguridad e impactos negativos y mantenimiento.

Por tal razón será necesaria la construcción de senderos (Madre Tierra, Cerro Yaguare, Cañón Yaguare y Cerro Buena Vista) en la Finca Yaguare, tomando en cuenta el modelo del Manual de Senderos y Uso Público para no dificultar el recorrido de los senderos y guiar el acceso a la Finca, estas señales deben de ser indicadas en los cruces y en puntos apropiados.



Figura D. Ejemplo de escalones.

**Diseño de Sendero**



**Sendero Instalado en Buena Vista**



### 3.5.7.1. Senderos de la Finca Yaguare

Conocidos todos los atractivos naturales y acondicionados los senderos de la Finca Yaguare es que se podrá efectuar la propuesta de 4 senderos llamados Buena Vista, Madre tierra, Cerro Yaguare y Cañón de Yaguare. Esta contribuirá a que los demás pobladores de la Finca se integren al turismo, dando a conocer sus vivencias en el campo y las áreas naturales de la Finca y la Reserva de Apante.

#### 3.5.7.1.1. Sendero Buena Vista.

Hora	Lugar	Actividad	Foto del Atractivo
7:00 am	Vivero de Café.	Información acerca de la historia de la Finca Yaguare.	
7:45 am	Beneficio	Observación de Plantas de Café Orgánico.	
10:00 am	Cerro Buena Vista	Observación de Flora y Fauna.	

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa. 2009.*



10:15 am	Mirador	Observación de Paisajes. Toma de fotografías.	
10:30 am	Descanso	Refrigerio.	
11:45 am	Regreso a la Finca	Observación de Panoramas. Toma de fotografías.	
12:00 pm		Regreso a la Finca.	

**3.5.7.1.2. Sendero Madre Tierra**

<b>Hora</b>	<b>Lugar</b>	<b>Actividad</b>	<b>Foto del Atractivo</b>
8:30 am	Beneficio	Información acerca de la historia de la Finca Yaguare.	

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa. 2009.*



8:45 am	Pila grande	Observación de la pila de agua. Observación de plantas.	
8:50 am	Pila pequeña	Observación de la pila de agua.	
9:05 am	Plantillo de Toronja	Observación de Flora.	
9:30 am	Casa las Flores	Observación de plantas exóticas.	
9:45am		Regreso a la Finca.	



### 3.5.7.1.3. Sendero Cerro Yaguare

Hora	Lugar	Actividad	Foto del Atractivo
8:30 am	Beneficio	Información acerca de la historia de la Finca Yaguare.	
9:45 am	Cerro de Yaguare	Observación de flora y fauna.	
10:15 am	Regreso a la Finca		

### 3.5.7.1.4. Cañón de Yaguare

Hora	Lugar	Actividad	Foto del Atractivo
8:15 am	Entrada al Cañón de Yaguare	Observación de la Ciudad de Matagalpa.	

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa. 2009.*



8:25 am	Cascada la Virgen	Observación de Fauna. Toma de fotografías.	
8:35 am	Cascada el chorro	Observación de Fauna. Toma de fotografías.	
8:50 am	Cascada la arenilla	Observación de Flora y fauna.	
9:15 am	Punto de salida del Cañón	Observación de Flora y Fauna.	
9:30 am		Regreso a la Finca	



<b>Reordenamiento y Mejora de Estructuras e Infraestructuras Turísticas</b>				
<b>Objetivo</b>	<b>Metas</b>	<b>Acciones</b>	<b>Productos</b>	<b>Indicadores</b>
<b>Mejorar el camino de acceso a la Finca Yaguare.</b>	Contar con acceso para todo tipo de vehículos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Coordinación con propietarios y encargados del Convento San Francisco para realizar las mejoras en la principal vía de acceso a la finca.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Accesibilidad para la Finca Yaguare.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 100 metros de carretera reparados.</li> </ul>
<b>Construir cabañas de alojamiento.</b>	Ofrecer el servicio de alojamiento.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Selección de un modelo y ubicación del lugar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mejor oferta turística.</li> <li>✓ Ofrecer un servicio de calidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Construcción de tres Cabañas con capacidad para 9 personas.</li> </ul>



<p><b>Reubicación del área de Parqueo.</b></p>	<p>Descongestionar el área de la casa hacienda.</p>	<p>Selección del área. Construcción del parqueo.</p>	<p>✓ Parqueo construido. ✓ Mejor servicio turístico.</p>	<p>✓ Cantidad de metros cuadrados construidos. ✓ Capacidad vehicular.</p>
<p><b>Construcción de un área para información turística.</b></p>	<p>Mejorar el servicio turístico, a través de la construcción de un área para información turística.</p>	<p>Selección del área y construcción del área para información turística.</p>	<p>✓ Área de información turística construida.</p>	<p>✓ Cantidad de metros cuadrados construidos.</p>
<p><b>Reubicación de un área para acampar.</b></p>	<p>Diversificar la Oferta turística.</p>	<p>Selección del área y acondicionar el sitio para acampar.</p>	<p>Área de acampar determinada.</p>	<p>✓ Aproximadamente 15 metros acondicionados para acampar.</p>



<p><b>Construcción de sitio de descanso.</b></p>	<p>Contar con área de descanso en la Finca.</p>	<p>Selección de modelo de banca. Selección del sitio de ubicación. Construcción.</p>	<p>✓ Banca contruida.</p>	<p>✓ Número de bancas construidas.</p>
<p><b>Construcción de Mariposario.</b></p>	<p>Diversificar la oferta de atractivos de la Finca Yaguare.</p>	<p>Contactarse con especialistas en materia. Selección del área de ubicación. Construcción.</p>	<p>✓ Mariposario construido.</p>	<p>✓ Aproximadamente 6 metros de construcción.</p>



<p><b>Diseño de senderos.</b></p>	<p>Evitar la degradación que provoca la actividad turística.</p> <p>Mejorar la actividad turística en el recorrido de los senderos.</p>	<p>Realización de estudios de impacto ambiental y capacidad de carga.</p> <p>Trazado de senderos.</p>	<p>✓ Senderos contruidos.</p>	<p>✓ Cantidad de metros contruidos.</p>
<p><b>Implementación de señalización.</b></p>	<p>Rotular los senderos y Finca Yaguare.</p>	<p>Selección de área de ubicación de rótulos.</p> <p>Diseño de contrucción y de rotulación.</p>	<p>✓ Señalización turística mejorada.</p>	<p>✓ Al menos 15 rótulos ubicados dentro de los límites de la Finca.</p>



### 3.5.8. Señalización

El sistema de señalización que se deberá de construir en la Finca Yaguare deberá de ser un solo diseño que se adapte a las condiciones paisajísticas y climáticas del entorno.

Los letreros frecuentemente son hechos de madera y con letras de bajorrelieve, las señales deben estar claras, con un mismo tamaño, y estar puestas al nivel de la vista de una persona de pie, vistas fácilmente. La regla general es que un caminante nunca debe de avanzar más de 100 metros sin ver una señal frente o detrás de él.

El punto de inicio de un sendero debe ser marcado con un cartel que indique la longitud, las medidas de seguridad contra peligros potenciales, y los reglamentos y regulaciones apropiadas. Los letreros que indican las distancias a los puntos más lejanos deben ser colocados esparcidamente a lo largo de la ruta, generalmente en puntos de descanso o en los cruces con otros senderos.



**Rótulo de Entrada**



**Rótulo de Entrada Instalado en Yaguare**



- En cuanto a la estrategia de infraestructura de servicios turísticos del lugar y su reordenamiento, se estimula a la inversión en la mejora de las mismas, con el fin de que los visitantes y su estadía dentro de la finca sean agradables logrando satisfacer las necesidades de los mismos.
- El turismo es uno de los principales generadores de empleos directos e indirectos y con respecto a la estrategia anteriormente mencionada se lograrán alcanzar 8 nuevos empleos directos entre ellos el de guía turístico, jefe de mantenimiento, jefe de cocina, administrador, etc., dentro de los empleos indirectos no se contabilizan en número, pero se pueden mencionar a las personas que trabajarán en la construcción de las estructuras turísticas que se realizarán dentro de la finca.

### **3.6. Diversificación de la Actividad Turística de La Finca Yaguare**

Según el estudio de oferta turista realizado, la Finca cuenta con diversos atractivos en los cuales se pueden desarrollar una diversidad de actividades para desarrollar turismo y si se quiere implementar verdaderamente turismo será necesaria la inversión de proyectos apoyados por algún organismo, ya que los propietarios son personas con pocos recursos económicos.

Establecida la oferta turística de la Finca y mejoradas las condiciones de estructuras turísticas, se podrán realizar más actividades para diversificar la oferta y así complacer las expectativas de los turistas, permitiendo mayor consumo de los servicios que ofrecerá.



Para esto se proponen las siguientes actividades turísticas:

- Escalada en roca aplicable para la zona del Cañón de Yaguare.
- Ordeño de vaca.
- Participación en la elaboración de cuajada.
- Participar en las tareas de manejo de ganado.
- Oferta de comida en el comedor de la Finca, preparación de terrenos, siembra.
- Participar en ferias Culturales.



**Visitante en elaboración de tortillas**



**Ordeño de Vaca**



<b>Diversificación de la Actividad Turística de La finca Yaguare</b>				
<b>Objetivo</b>	<b>Metas</b>	<b>Acciones</b>	<b>Productos</b>	<b>Indicadores</b>
<p><b>Diversificar actividades que aumenten la estadía de los turistas.</b></p>	<p>Ofrecer diversos, productos y servicios.</p> <p>Identificar las actividades para Agroturismo potenciales para llevarse a cabo en la Finca Yaguare.</p> <p>Generar ganancias a través de la actividad turística.</p> <p>Evaluar las necesidades y la factibilidad de las actividades. Identificadas.</p>	<p>Identificación de productos a ofrecer.</p> <p>Diseñar o elaborar paquetes turísticos.</p> <p>Identificación de los sitios y actividades de Agroturismo y los recorridos por la zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Oferta turística más complementada.</li> <li>✓ Control de visitas de turistas.</li> <li>✓ Propietarios y Trabajadores optando por el desarrollo de actividades para Agroturismo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cantidad de productos y servicios a ofrecer.</li> <li>✓ Lista de actividades para Agroturismo.</li> <li>✓ Instrumentos de Registro.</li> </ul>



- Con respecto a la estrategia de diversificación de la actividad turística se encontró que posee beneficio socio – cultural en cuanto al intercambio de culturas, conocimientos acerca de los hábitos, gastronomía, etc., entre turistas y trabajadores de la finca, a través de los servicios que se implementarán para el desarrollo de las actividades turísticas sean estos de alimentación y alojamiento.
- Mediante la diversificación de la actividad turística la finca se verá beneficiada con la oportunidad de ser incluida dentro de la ruta del café desarrollada en el departamento de Matagalpa, con la práctica del agroecoturismo tomando en cuenta los principios de sostenibilidad, de igual forma puede llegar a tener un seguimiento técnico por parte de las instituciones correspondientes para el buen uso de las tierras.

### **3.7. Promoción y Comercialización**

Identificado el potencial turístico de la Finca y prestadas las condiciones se hará necesario el desarrollo de estrategias que permitan la comercializar y promocionar los atractivos de la Finca Yaguare, para comenzar a generar las visitas de turistas y aumentar los ingresos económicos a la Finca.

Estas estrategias podrán ser comercializadas y distribuidas en lugares como INTUR, hoteles, agencias de turismo, restaurantes y demás oficinas de turismo.



Los medios que se proponen para promocionar y comercializar el desarrollo turístico de la Finca Yaguare son los siguientes:

- Logotipo y eslogan
- Brochure
- Postal
- Tarjetas de presentación



### 3.7.1. .Logotipo y eslogan de la Finca Yaguare



#### **Significado:**

- El color verde representa la naturaleza existente en la zona, puesto que pertenece a una Reserva Natural rica en recursos naturales.
- Las plantitas de café representa al grano de oro, ya que la Finca produce un café orgánico de calidad.
- Las imágenes de dos personas es la representación del habitante del campo con el turista.
- El eslogan hace mención de disfrutar de aventura a través de las actividades que ofrecerá y del descanso rodeado de la naturaleza, se pretende que los turistas gocen su estadía ya sea en cabañas o acampando, en un ambiente saludable, lleno de tranquilidad.



### 3.7.2. Brochure

**Actividades**

- Alojamiento en Cabinas de Madera
- Área de Campamento
- Senderos: Cañón de Yaguare, Buena Vista, Madre Tierra.
- Servicio de Piscina y Restaurante
- 

**Como llegar?**

Del hotel ideal se puede llegar caminando o en vehículo B c al oeste, se pasa por el convento San Francisco, desde allí solamente se recorren 500 metros hacia el oeste, hasta llegar al tope de la Entrada Principal de la Finca Yaguare.

**Propietarios**

**Ing. Leslie Reyes**  
**Ing. Celestino Reyes**

**Finca Agroecoturística Yaguare**

Departamento de Matagalpa, Nicaragua



Parte inferior del Brochure

# Disfruta de la Aventura y Descanso en la Naturaleza

**Reserva Natural Cerro Apante**



Esta ubicada en el Municipio de Matagalpa, en la región central norte de Nicaragua, las alturas de la reserva varían desde los 900 msnm hasta la cumbre del Cerro Buena Vista a 1442 msnm, forma parte de la cuenca del río grande de Matagalpa, es un área con tradiciones culturales marcadas, los habitantes inicialmente indígenas sedentarios y agricultores, emigraron cuando empezaron a llegar las colonias alrededor del siglo XIX.



**AGROECOTURISMO**

La Finca Yaguare es un sitio rodeado de Naturaleza, aquí encontrará una gran riqueza biológica de flora y fauna en un bosque tropical lluvioso. Esta es una de las regiones más montañosas de Nicaragua, ubicada en la cordillera noriente, caracterizada por poseer montañas colinas escarpadas, planicies y valles encajonados.



Turista participando en la elaboración de tortillas



Riachuelos de la Finca



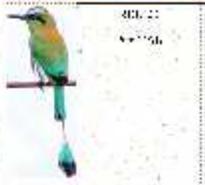
Vivero de CAFE Orgánico



*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa. 2009.*

3.7. 3. Postal



 <p>Finca Agroturística Yaguare Disfrute de la Aventura y Descanso en la Naturaleza</p>	
<p>La Finca Yaguare es un sitio dotado de Naturaleza, aquí encontrara una gran riqueza biológica de flora y fauna en un bosque tropical lluvioso</p>	
<p>Esta es una de las regiones mas montañosas de Nicaragua, ubicada en la cordillera Dainese, caracterizada por poseer montañas colinas escarpadas, planicies y valles</p>	
<p>Matagalpa, Nicaragua</p>	



### 3.7.4. Tarjeta de presentación

**Disfruta de la Aventura y Descanso en la Naturaleza**



**Finca Agroturística**  
**Yaguare**

Propietarios  
Ing. Leslie Reyes e Ing.  
Celestino Reyes

Tel: 27722543  
Cel: 8656334

Del hotel ideal 8 o al oeste, se pasa por el convento San Francisco, y desde allí solamente se recorren 500 metros hacia el oeste, hasta la entrada principal de la Finca Yaguare.



<b>Promoción y comercialización</b>				
<b>Objetivo</b>	<b>Metas</b>	<b>Acciones</b>	<b>Productos</b>	<b>Indicadores</b>
<p><b>Promocionar y comercializar la oferta turística de la Finca Yaguare</b></p>	<p>Incrementar los ingresos de turistas para obtener una mayor ganancia.</p> <p>Captar nuevos mercados de turistas.</p>	<p>Crear un logotipo y eslogan que otorgue diferenciación a la Finca Yaguare.</p> <p>Diseño del material publicitario impreso con folletos, postales y tarjetas de presentación.</p> <p>Selección de locales para la distribución del material promocionar.</p>	<p>✓ Logotipo y eslogan establecidos.</p> <p>✓ Material publicitario impreso.</p>	<p>✓ Al menos 1000 folletos, 100 postales y 100 tarjetas de presentación impresas.</p>



## CONCLUSIONES

- La finca en estudio se encuentran en vías de desarrollo, los propietarios quiere apostar al desarrollo la actividad turística responsable y así diversificar de sus actividades productivas.
- El área de la Reserva Natural perteneciente a la finca está compuesta por extensiones cafetaleras que abarca parte de la zona de producción sostenible, son los propietarios los que tienen la responsabilidad de aplicar un buen uso a los recursos.
- La variedad de recursos naturales y culturales de la finca Yaguare constituyen un gran atractivo para el turismo en la zona, las cuales en su mayoría no están siendo aprovechados actualmente.
- A través del inventario de la oferta turística se identificaron problemas de Infraestructura, ausencia de servicios y equipamientos turísticos, tanto dentro como fuera de la finca de manera que limita la implementación de la actividad turística.
- Las actividades económicas que se practican en la finca como son el cultivo de café y cítricos, pueden ser parte del potencial turístico a desarrollar.
- En el análisis FODA de la finca Yaguare se logró comprobar que hay factores que obstaculizan el desarrollo de la misma, tales como: la falta de organización, capacitación en temas de turismo y ordenamiento del territorio. Sin embargo los Recursos Naturales y la cercanía con Matagalpa brindan facilidades para el desarrollo del turismo.



- El incremento de la extracción ilegal de madera dentro de los límites de la finca representa un problema ambiental que afecta a la misma y su entorno, limitando su desarrollo y poniendo en riesgo la existencia de las áreas boscosas y por ende la flora y la fauna.
- A partir de la identificación de la problemática, es que se elaboraron siete propuestas de desarrollo turístico con el fin de lograr el óptimo desarrollo y ejecución del turismo sostenible.
- Las estrategias de desarrollo turístico que se diseñaron son propuestas para el mejoramiento en las condiciones actuales de los recursos y la iniciativa en la implementación de servicios turísticos basándose en el reordenamiento del territorio para establecer el área de posición de cada uno de ellos.
- Después de elaboradas las estrategias, se lograron identificar los beneficios generados del turismo y la aplicación de las mismas, en donde se tienen de 1 a 3 beneficios por cada estrategia planteada, los que mayormente están en función de ventajas tanto socio – culturales como ambientales y económicas.



## RECOMENDACIONES

- Reforestar las áreas donde es evidente el despale.
- Realizar un plan de control contra incendios que sea conocido y manejado por propietarios y trabajadores de la Finca Yaguare.
- Establecer convenios con las universidades para realizar estudios ya sea en el área de turismo, flora o fauna, etc. y así obtener mayor información de los recursos naturales de la Finca.
- Ampliar la participación de otros trabajadores de la Finca, en el desarrollo de la actividad turística.
- Capacitar a las familias de los trabajadores de la Finca en el tratamiento y reciclaje de la basura y el mantenimiento limpio de todo el lugar.
- Instalar depósitos de basura en diferentes puntos de la Finca para evitar la contaminación.
- Realizar la construcción de baños ecológicos.
- Dar mantenimiento y acondicionamiento a las pilas de agua.
- Realizar campañas de reforestación en puntos de extracción de leña.
- Realizar un plan de control contra incendios que sea conocido y manejado por propietarios y trabajadores de la Finca Yaguare.



## FUENTES CONSULTADAS

### BIBLIOGRAFÍA

- ✘ Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR), Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM), Servicio Holandés de Cooperación al Desarrollo (SNV). Manual de Campo del “Proceso Metodológico de la Planificación Turística Municipal”.
  
- ✘ Alemán Giselle. Turismo en Nicaragua: aportes y desafíos. 1era parte. 2007
  
- ✘ Jafari, Jafar, Enciclopedia de turismo, Editorial Síntesis S.A.2000.Pág.635
  
- ✘ Cañada, Ernest. Turismo y desarrollo. Herramientas para una mirada crítica. 2007
  
- ✘ Galván Meraz, Francisco Javier. Diccionario ambiental y asignaturas afines. México 1era edición, 2007. Pág. 107
  
- ✘ Izquierdo Mireya, Walsh Byron. Corredor Biológico Mesoamericano. Febrero, 2002 Perfil de Proyecto: Corredor Biológico Sierra de Managua.
  
- ✘ Congreso Internacional de Sociología, México/1965.
  
- ✘ CICATUR – OEA. 1983



- ✘ Valencia Novo, Gerardo. Diccionario general de turismo. 1ª. Edición. México. Editorial Diana. Febrero 1977.
- ✘ Acerenza, Miguel Ángel. Administración del turismo: conceptualización y organización. México – Trillas 1991. 4ª Edición.

## WEBGRAFÍA

- ✘ Nombre del artículo: Historia del Turismo.  
<http://es.wikipedia.org/wiki/Turismo>. Visitado el día: 07/09/09
- ✘ Nombre del artículo: Turismo en Nicaragua  
[http://es.wikipedia.org/wiki/Nicaragua#cite\\_note-5](http://es.wikipedia.org/wiki/Nicaragua#cite_note-5). Visitado el día:09/09/09
- ✘ Nombre del artículo: Crecimiento económico. Autor: Huayamave Betancourt, Xavier.  
[www.monografias.com/trabajos14/crecimientoecon/crecimientoecon.shtml](http://www.monografias.com/trabajos14/crecimientoecon/crecimientoecon.shtml). Visitado el día:01/10/09
- ✘ Nombre del artículo: Definiciones utilizadas en el Turismo. Autor: Torrejón, Antonio. <http://www.giganet.com.ar/archives/2009/01/diccionario-de-turismo.html> Visitado el día:16/09/09
- ✘ Nombre del artículo: Glosario de Turismo y Hotelería. Autor: Comisión Europea. <http://www.poraqui.net/diccionario/index.php/term/Glosario+de+turismo+y+hosteler%C3%ADa,turismo+sostenible.xhtml> . Visitado el día: 18/09/09
- ✘ Nombre del artículo: Definición de Turismo Sostenible. <http://www.turismo-sostenible.org/docs.php?did=1> Visitado el día: 21/09/09
- ✘ Nombre del artículo: Glosario de Turismo. Autor: iEspaña.  
<http://miguelangelmorenoflorez.iespana.es/glosario.htm> . Visitado el día:23/09/09



- ✘ Nombre del artículo: Turista. <http://es.wikipedia.org/wiki/Turista>. Visitado el día:25/09/09
  
- ✘ Nombre del artículo: Turismo Sostenible. Autor: Rainforest-Alliance. [http://www.rainforestalliance.org/tourism\\_spanish.cfm?id=main&CFID=51264771&CFTOKEN=82276935](http://www.rainforestalliance.org/tourism_spanish.cfm?id=main&CFID=51264771&CFTOKEN=82276935). Visitado el día: 01/10/09



# ANEXOS



# **FICHAS O MATRICES METODOLÓGICAS**



### FICHA DE CARACTERIZACIÓN DE RECURSOS TURÍSTICOS

<sup>(1)</sup> Responsables	
<sup>(2)</sup> Código Municipal	
<sup>(3)</sup> Fecha	

<sup>(4)</sup> No. de Recurso		<sup>(8)</sup> Código de Mapa	
<sup>(5)</sup> Tipo de Recurso		<sup>(9)</sup> Copia No.	
<sup>(6)</sup> Código		<sup>(10)</sup> Longitud	<sup>(11)</sup> Latitud
<sup>(7)</sup> Nombre			

<sup>(12)</sup> Descripción del Recurso:	
--	--

<sup>(13)</sup> Distancias y tiempos de los principales centros emisores	Centro Emisor	Vía	Distancia Km	Tiempo (Hr)

<sup>(14)</sup> Tipo de propiedad:	Publica:		Privada:		Mixta:	
------------------------------------	----------	--	----------	--	--------	--

<sup>(17)</sup> Señalización del Recurso	Tipo:	
	Condición:	

<sup>(18)</sup> Equipamiento y Servicios:	Inexistentes:		Precarias:		Inadecuadas:		Adecuadas:	
---	---------------	--	------------	--	--------------	--	------------	--

Equipamiento / Servicios	Capacidades / Unidades	Características	Calidad

<sup>(19)</sup> Comercialización y material publicitario	Material Impreso:	Brochurs		Mapas		Guías		Volantes		otros	
	Material Digital:	Web		E-mail		Multimedia		otros			

*Propuesta de estrategia de desarrollo turístico para el aprovechamiento sostenible del potencial turístico de la Finca Yaguare en el Municipio de Matagalpa, Departamento de Matagalpa. 2009.*



	Comercialización	Propio	Asociado	Paquetes	otros	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>Excelente</b>	<b>Buena</b>	<b>Mala</b>	<b>Regular</b>	<b>Pésimo</b>	
<sup>(20)</sup> Condiciones de acceso						
<sup>(21)</sup> Servicio de agua potable						
<sup>(22)</sup> Servicio de energía eléctrica						
<sup>(23)</sup> Condiciones de las instalaciones						
	<b>Excelente</b>	<b>Buena</b>	<b>Regular</b>	<b>Mala</b>	<b>Pésima</b>	
<sup>(24)</sup> Demanda turística actual						
<sup>(25)</sup> Condiciones del entorno						
<sup>(26)</sup> Condiciones de seguridad para el turista.						
<sup>(27)</sup> Administración del Recurso Turístico.						
<sup>(28)</sup> Estatus Especiales:	ZEPDTs	A. Protegida	Patrim. Mundial	Patrim. Nacional		
<sup>(15)</sup> Jerarquía del Recurso		<sup>(16)</sup> Argumento:				

**Matriz 3. Inventario de Vialidad:**

Código MTI	Tipo Funcional	Tipo de Superficie	Origen	Destino	Nombre Tramo	Conecta con recursos turísticos	Calidad	Longitud (Km)
1	TP	PV	Ciudad de Managua	Entrada a ciudad de Masaya	Managua-Masaya	Si	2	27



**Matriz 3. Inventario de Transporte:**

No	Tipo de Transporte	Código Tipología	Nombre	Ubicación Geográfica			
				Longitud	Latitud	Código Mapa	Copia No.
1	TA	01 Aeropuerto	Aeropuerto Augusto C. Sandino				

**Matriz 4. Inventario de Comunicación:**

Indicador	Cantidad	Proyección / Disponibilidad	Calidad			
			Optima	Buena	Regular	Mala
Número de operadores de servicios de comunicación						
1) TV / Cable						
2) Radio						
3) Internet						
Número de líneas telefónica área urbana						
Número de líneas telefónica área rural						
Numero de teléfonos públicos						
Suscriptores del servicio de internet						
Otros						
Otros						
Otros						

**Matriz 5. Inventario de Energía:**

Indicador	Cantidad	Proyección / Disponibilidad	Calidad			
			Optima	Buena	Regular	Mala
Número de Usuarios área urbana						
Número de Usuarios área rural						
Longitud de cables de transmisión eléctrica						
Numero de fuentes alternas de energía						



**Matriz 6. Inventario de Agua Potable:**

Indicador	Cantidad	Proyección / Disponibilidad	Calidad			
			Optima	Buena	Regular	Mala
Número de usuarios área urbana						
Numero de usuario área rural						
Numero de pozos						

**Matriz 7. Inventario de Agua Residuales:**

Indicador	Cantidad	Proyección / Disponibilidad	Calidad			
			Optima	Buena	Regular	Mala
Número de usuarios conectados área urbana						
Numero de usuario área rural						
Numero de pozos						

**Matriz 9. Inventario de Espacios Recreación:**

No	Tipo espacio publico	Código Tipología	Nombre	Comentario	Ubicación Geográfica			
					Longitud	Latitud	Código Mapa	Copia No.

**Matriz 10. Inventario de Sitios de venta de Artesanías:**

No	Sitio Venta Artesanía	Código Tipología	Nombre	Comentario	Ubicación Geográfica			
					Longitud	Latitud	Código Mapa	Copia No.



**Matriz 11. Instalaciones Comerciales:**

No	Tipo Instal. Comerc.	Código Tipología	Nombre	Comentario	Ubicación Geográfica			
					Longitud	Latitud	Código Mapa	Copia No.

**Matriz 12. Inventario de Servicios Conexos:**

No	Categoría de Servicio Conexo	Código Tipología	Nombre	Comentario	Ubicación Geográfica			
					Longitud	Latitud	Código Mapa	Copia No.
1	SF	Envío de Remesas y Paquetes	DHL	-			8014	2

**Matriz 14. Inventario de Servicios de Alimentos y Bebidas:**

No	Tipo Servicios Alimentos y Bebidas (AB).	Nombre del Establecimiento	Nombre del Propietario	Especialidad	Registrado	Teléfono	No. Mesas	Categoría *	No. Empleos	Hombres	Mujeres	Ubicación Geográfica			
												Lat	Long	Código Mapa	Copia No.
1														8014	3



**Matriz 15. Inventario de Servicios de Alojamiento:**

No	Tipo Servicios Alojamiento (AL).	Nombre del Establecimiento	Nombre del Propietario	Teléfonos	Registrado	Tarifas		Total Habitaciones	Camas (Plazas)	Categoría *	No. Empleos	Hombres	Mujeres	Ubicación Geográfica				
						Dobles	Sencilla							Lat	Long	Código Mapa	Copia No.	

**Matriz 16. Inventario de Servicios de Recreativos / Entretenimiento**

No	Tipo Servicios Entretenimiento (AR).	Nombre del Establecimiento	Nombre del Propietario	Registrado	Teléfono	No. Empleos	Hombres	Mujeres	Ubicación Geográfica				
									Lat	Long	Código Mapa	Copia No.	

**Matriz 17. Inventario de Servicios de Transporte Turísticos.**

No	Tipo Servicios (Aéreo, Acuático o Terrestre)	Nombre del Establecimiento	Nombre del Propietario	Registrado	Teléfono	No. Empleos	Hombres	Mujeres	Ubicación Geográfica				
									Lat	Long	Código Mapa	Copia No.	



**Matriz 18. Inventario de Servicios de Complementarios.**

No	Tipo Servicios (CM)	Nombre del Establecimiento	Nombre del Propietario	Registrado	Teléfono	No. Empleos	Hombres	Mujeres	Ubicación Geográfica				
									Lat	Long	Código Mapa	Copia No.	

**Matriz 20. Inventario de Inversiones Turísticas.**

No	Tipo Inversión Turística (IT)	Nombre del Proyecto / Propietario	Etapa	Monto US\$	Inicia	Fin	Ubicación Geográfica			
							Longitud	Latitud	Código Mapa	Copia No.



# Cañón de Yaguare



**Cascada La Virgen**



**Cascada El Chorro**



**Cascada La Arenilla**



# Cultivo y Procesamiento del Café



**Cortado del Café**



**Secado del Café**



**Escogiendo Café**



**Despulpando Café**



# Cultivos de la Finca



**Limones**



**Calalás**



**Mandarinas**



**Papayas**