




**Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua  
UNAN-Managua  
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 Sostenible para  
la Hacienda San Luis de Manares, comarca San Luis de  
Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada,  
período septiembre 2013-abril 2014.*

**Autores:**

-  **Br. Jiménez Pérez Briseyda Elena**
-  **Br. Laguna López Karen Lissette**
-  **Br. Pérez Martínez Silvia Jessenia**

**Tutora: Msc. Mayra Sequeira.**

**Lunes 28 de Julio de 2014**



## *Agradecimientos*

A Dios todo poderoso, creador del cielo y la tierra por su infinito amor.

A nuestras familias y amigos que han estado con nosotros en todo este período, apoyándonos en las decisiones que tomamos, permitiéndonos salir adelante y ser las personas que somos hoy en día.

A los profesores que nos apoyaron en el transcurso de la carrera, de igual forma nos transmitieron sus conocimientos, aconsejaron y escucharon en el momento que lo necesitábamos.

En especial a nuestra tutora la Msc. Mayra Sequeira, por guiarnos en la realización de nuestro trabajo monográfico.

Infinitas Gracias a todos.



### *Dedicatoria*

A Dios sobre todo, por cuidar de mí y bendecirme en la vida regalándome su gracia y permitirme ser una persona de bien. Por darme fortaleza en los momentos de prueba.

A mi madre Sra. Flora Elena Rivas Pérez, a cada uno de mis hermanos, hermanas, amigos y amigas en especial a la Lic. Jubelka Zeledón a todos ellos gracias por haberme apoyado en los momentos difíciles cuando solo quien te ama ofrece su mano.

A cada uno de los Maestros que fueron guías en el camino del aprendizaje compartiéndome sus conocimientos, experiencias y sabiduría.

A los antes mencionados por brindarme la oportunidad y derecho de escribir esta humilde dedicatoria.

*Bríseyda Elena Jiménez Pérez*





### *Dedicatoria*

A Dios creador del universo, por su inmenso amor nos ha dado la vida, guiándonos por el camino correcto permitiendo construir y alcanzar nuevos retos y metas cada día.

A mi madre Grisel del Rosario López Estrada por ser luz en mi camino que incondicionalmente ha permanecido a mi lado que con su apoyo, motivación y consejos hemos logrado coronar esta meta convirtiéndola en realidad.

A mis amigos y compañeros que de alguna u otra manera me han apoyado e inspirado para seguir adelante y no detenerme no dejarme caer por ninguna circunstancia... ahora agradezco sus regaños.

A todos los que han pasado por mi vida, los que llegaron y se han ido, los que vinieron y permanecen y los que vendrán, gracias a todos ellos he aprendido algo... hoy en día soy lo que soy por toda esa gente hermosa a mi lado y me han dejado cosas buenas y malas.

*Karen Laguna López*



### *Dedicatoria*

A Dios por haberme dado la sabiduría y guiarme por el buen camino para terminar mis estudios y cumplir así una de las metas más importantes de mi vida.

A mis padres Maritza del Socorro Martínez y Domingo Antonio Pérez por apoyarme durante todo este tiempo y darme la motivación y consejos para terminar mis estudios con éxito y superar cada obstáculo que durante este proceso se presentaron.

A mis amistades y compañeros de clase por apoyarme de alguna u otra manera, a los que conocí en el inicio de la carrera, los que se fueron agregando con el transcurso de los años y a los que finalizaron este proyecto de vida conmigo.

A los profesores por compartir sus conocimientos conmigo y por las experiencias vividas que fueron inolvidables y dejaron una enseñanza positiva en mí.

*Silvia Pérez Martínez*





## **Resumen ejecutivo**

El turismo se ha venido desarrollando cada vez en mayor número, a nivel mundial y nacional, sin embargo, también está claro que la relación entre el turismo, el crecimiento económico y la reducción de la pobreza no es automática, sino que depende de que el turismo genere oportunidades de empleo y cree eslabones, en particular con los sectores proveedores de servicios y estos sean ofertados y consumidos de una forma sostenible.

Considerando estas necesidades la Universidad, Nacional Autónoma de Nicaragua UNAN-Managua y la carrera de Turismo Sostenible, a través de investigaciones que siguen el lineamiento turístico.

En el documento se caracterizó la hacienda San Luis de Manares, se expuso los resultados del diagnóstico turístico de la hacienda y su entorno, serializó el FODA y el potencial turístico del sitio, en base a estos resultados se elaboraron cinco propuestas para el desarrollo de la hacienda San Luis de Manares.

Proponiendo una estrategia que modestamente pretende ser un instrumento de planificación que apunta al desarrollo de una iniciativa turística responsable con el medio ambiente, el aspecto empresarial y sociocultural.

La Metodología utilizada fue la del “Manual de Campo de Proceso Metodológico de la Planificación Turística Municipal”, facilitada por el INTUR enfocándose en la etapa III y IV “Elaboración de Diagnóstico Turístico Participativo y propuesta de desarrollo” trabajando la oferta turística.

El presente estudio Monográfico es de carácter exploratorio y descriptivo con enfoque cualitativo, en él se caracteriza la zona y los recursos turísticos que posee la hacienda, se analiza e interpreta las condiciones del lugar, que permitirá desarrollar la actividad turística en el territorio.





## ÍNDICE

<i>I. Introducción.....</i>	<i>1</i>
<i>II. Objetivos.....</i>	<i>3</i>
<i>III. Marco teórico.....</i>	<i>4</i>
<i>3.18.1 Caracterización de la hacienda San Luis de Manares .....</i>	<i>26</i>
<i>IV. Preguntas directrices.....</i>	<i>33</i>
<i>V. Diseño metodológico.....</i>	<i>34</i>
<i>5.9 Matriz de descriptores.....</i>	<i>46</i>
<i>Capítulo I Caracterización de la hacienda San Luis de Manares.....</i>	<i>50</i>
<i>Capítulo II Diagnósticoturístico de la hacienda San Luis de Manares.....</i>	<i>56</i>
<i>2.1.2 Recursos naturales .....</i>	<i>59</i>
<i>2.1.3 Recurso socioeconómico.....</i>	<i>71</i>
<i>2.3 Infraestructura equipamiento y servicios .....</i>	<i>74</i>
<i>2.3.1 Infraestructura de apoyo al turismo.....</i>	<i>74</i>
<i>2.3.2 Equipamiento de recreación y entretenimiento .....</i>	<i>74</i>
<i>2.4 Servicio conexo de apoyo al turismo .....</i>	<i>76</i>
<i>2.8 Recurso humano .....</i>	<i>80</i>
<i>2.9 Iniciativas y proyectos de inversión turística (it).....</i>	<i>83</i>
<i>2.11 Consolidado de la oferta turística .....</i>	<i>84</i>
<i>2.12 Análisis de la demanda turística.....</i>	<i>86</i>
<i>Capítulo III Análisis foda de la hacienda San Luis de Manares .....</i>	<i>88</i>
<i>Capítulo IV Propuestas de desarrollo turístico para la hacienda San Luis de Manares .....</i>	<i>91</i>
<i>4.1 Propuesta #1: Gestión turística empresarial para el área administrativa de la hacienda San Luis de Manares.....</i>	<i>93</i>
<i>4.1.1 Objetivo misión y visión empresarial.....</i>	<i>94</i>
<i>4.1.2 Propuesta de organigrama de la hacienda incorporando la actividad turística .....</i>	<i>95</i>
<i>4.2.1 Restauración en diferentes áreas de la casa hacienda. ....</i>	<i>101</i>





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San  
Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



---

---

4.2.1.3 Construcción de barandas y aplicación de pintura a la casa. ....	104
4.2.2 Construcción de cabañas.....	106
4.2.3 Construcción de ducha y letrina composteras en el exterior de la casa. ....	112
4.5 Propuesta #3: creación de un sendero interpretativo.....	118
4.5.1 Construcción de mesas rústicas, depósitos de basura y rótulos informativos.	123
4.6 Propuesta # 4: elaboración de paquetes turísticos .....	128
4.7 Propuesta #5: estrategias de marketing para hacienda San Luis de Manares.	137
V. Conclusiones.....	148
VI. Recomendaciones .....	149
VII. Bibliografía.....	150
VIII anexos .....	153







## I. Introducción

El turismo es una de las principales actividades económicas a nivel mundial, Nicaragua no es la excepción, ya que se encuentra dentro de los primeros rubros generadores de divisas gracias al gran potencial natural Histórico cultural y socioeconómico que posee el país.

Por ello en los últimos años se han implementado nuevos modelos de turismo tales como: Turismo rural, agroturismo y turismo rural comunitario, siendo estos una opción efectiva para diversificar las actividades económicas en haciendas, fincas y comunidades de Nicaragua.

Existe un gran impulso en estas tendencias de turismo debido a la creciente demanda de turistas responsables, interesados en interactuar con la cultura de la comunidad anfitriona, este tipo de turismo crea conciencia tanto en los visitantes como en los pobladores locales, acerca del aprovechamiento sostenible de los recursos existentes en el entorno, potencializando los existente en las diferentes comunidades rurales que alberga el departamento de Granada, tal es el caso de la Hacienda San Luis de Manares ubicada en la zona rural del municipio de Nandaime, Reserva Natural Río Manares y Lagunas de Mecatepe.

A solo 15 km del empalme El Manchón, carretera panamericana Managua-Rivas se encuentra esta hacienda, la cual posee los elementos necesarios para la práctica del agroturismo, albergando una diversidad de flora y fauna así como múltiples recursos hídricos **“La mayor dificultad que posee la hacienda es que pesar de contar con gran potencial su principal limitante es no cuenta con estrategias para desarrollar la actividad ”**. Por lo tanto esta investigación tiene el objetivo de proponer estrategias, que den pautas a la diversificación de las labores cotidianas del sitio en estudio.





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San  
Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*

---

---



Durante la estructuración y elaboración del presente documento, se realizó una investigación de carácter descriptivo con enfoque cualitativo, en la cual se utilizó la herramienta metodológica: Manual de Campo de Proceso Metodológico del Instituto Nicaragüense de Turismo (INTUR) etapa III y IV, además de guías de entrevista, observación, entre otras.

Se espera que este trabajo sea de gran aporte a la comarca y que el futuro desarrollo turístico permita una diversificación de sus ingresos y disminución de la presión económica existente mejorando así el nivel de vida de los pobladores, también servirá de referencia documental para estudiantes que realicen algún tipo de investigación turística en la zona, igualmente será de provecho para la alcaldía, INTUR de Granada y otras iniciativas que quieran implementar la actividad turística en esta área.



## **II. Objetivos**

### **Objetivo general**

- 🌍 Diseñar propuestas para un desarrollo turístico sostenible en la hacienda San Luis de Manares, aprovechando de manera óptima sus recursos.

### **Objetivos específicos**

1. Caracterizar de forma general la Hacienda San Luis de Manares.
2. Realizar un diagnóstico turístico en la Hacienda San Luis de Manares y sus alrededores identificando la oferta, demanda y atractivos turísticos de la hacienda.
3. Identificar las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas del sitio en estudio para hacienda San Luis de Manares.
4. Diseñar propuestas de desarrollo turístico basadas en buenas prácticas sostenibles para hacienda San Luis de Manares, en la modalidad de agroturismo, tomando en cuenta los recursos locales.



### **III. Marco teórico**

Con el objetivo de fundamentar de manera científica esta investigación se elaboró un marco conceptual donde se presentan una serie de conceptos de diversos autores e instituciones a fines al turismo a nivel nacional e internacional, relacionados con la investigación planteando los más convenientes para ésta, facilitando así la comprensión al lector.

#### **3.1 Diagnóstico Turístico de una zona**

Este aspecto se retomó del Manual de campo del proceso metodológico de la planificación turística municipal del INTUR (2013).

Concretamente se toma la metodología del Manual de Planificación Turística Municipal, específicamente la etapa III y IV que corresponde a la propuesta metodológica para organizar y guiar de manera sencilla la elaboración del Diagnóstico Turístico y propuesta de estrategia.

Estas etapas son relevantes ya que permiten tener la base para la identificación del producto turístico según las tendencias del mercado y tomar decisiones más acertadas para desarrollar el turismo en la zona.

El proceso de elaboración del Diagnóstico Turístico Participativo plantea el levantamiento del inventario de la oferta y la demanda turística y un análisis FODA.

#### **3.2 Oferta Turística**

La Oferta Turística corresponde a los elementos internos del diagnóstico y se estructura en tres pilares íntimamente relacionados entre sí, conformado por los Recursos Turísticos, Infraestructura y equipamiento turístico y Servicios Turísticos.

#### **3.3 Recursos o Atractivos Turísticos**

Espacios con características representativas, que son motivo suficiente para emprender un viaje y son parte del patrimonio turístico municipal.





Los recursos turísticos se pueden clasificar en tres tipos: Recursos Naturales- N1, Recursos Históricos-Culturales–HC1, Socioeconómicos–SE1, clasificados por tipo de recurso y categoría, en la reingeniería de INTUR

### **3.3.1 RN - Recursos Naturales**

Son aquellos espacios que presentan un valor turístico, sin alteración por parte del hombre, que son en sí motivo suficiente de emprender un viaje y forman parte del patrimonio natural turístico del municipio.

Incluye elementos del Patrimonio Natural del país, como: formaciones físicas y biológicas; formaciones geológicas y fisiográficas; lugares naturales o las zonas naturales estrictamente delimitadas con valor estético o científico, o de valor desde el punto de vista de la ciencia, de la conservación o de la belleza natural. (UNESCO, Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, 1972).

### **3.3.2 RHC - Recursos Históricos-Culturales**

Agrupar los elementos del Patrimonio Cultural del país, que incluyen; obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia. Además se incluyen aquí los elementos que corresponden con el Patrimonio Cultural Inmaterial, el cual puede no tener una expresión no material pero si puede correlacionarse con el espacio y el tiempo en que se manifiesta dicho Patrimonio.

Se define como los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos





reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural. (UNESCO, Convención para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial 2003).

### **3.3.3 RSE - Recursos Socioeconómico**

Incluyen obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza, que son parte de un proceso de carácter productivo, investigativo u obra de ingeniería que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico. (UNESCO, Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, 1972)

### **3.3.4 Jerarquización de los recursos turísticos**

<b>Jerarquía 4:</b>	<b>Recursos actuales o potenciales 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 que pueden aprovecharse en el mediano y largo plazo.</b>
<b>Jerarquía 3:</b>	Recurso actual o potencial excepcional representativo en la región de centroamericana, capaz de atraer turistas nacionales o extranjeros, ya sea por sí solo o en conjunto con otros recursos contiguos y aptos de aprovecharse a corto y mediano plazo.
<b>Jerarquía 2:</b>	Recurso actual o potencial de representatividad nacional, capaz de atraer a turistas locales, nacionales, de regiones próximas y de larga distancia que hubiesen llegado a la zona por otras motivaciones turísticas y el destino está apto para aprovecharse a corto plazo
<b>Jerarquía 1:</b>	Recurso actual o potencial 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 que terminan despertando interés a los visitantes que pueden aprovecharse en el corto plazo.





### **3.4 Servicios Turísticos**

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, la cual se conforma principalmente por: oferta de alojamiento, oferta de restaurantes, oferta de servicios recreativos, agencias de viajes, Tour operadores, guías turísticos, empresas de turismo alternativo y servicios conexos al turismo.

Es necesario recopilar la información de las empresas prestadoras de servicios turísticos existentes en el municipio, describiendo para cada una de ellas sus principales características: Tipo de servicio, capacidad de atención, categoría registrada y su ubicación geográfica, tanto en el entorno urbano como rural.

Se realizan visitas a los propios establecimientos para recoger la información de la caracterización de los servicios turísticos y la encuesta de recursos humanos, esta información se debe obtener por medio de entrevista a los propietarios, gerentes o personas calificados que suministren la información. (INTUR, Guía Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

#### **3.4.1 Servicios de Alimentos y Bebidas**

Son las empresas que desde un establecimiento prestan un servicio de elaboración y comercialización de alimentos y bebidas a los turistas y visitantes.

#### **3.4.2 Servicios de Alojamiento**

Son las empresas que desde un establecimiento abierto al público se dedican de manera profesional, habitual y mediante un precio, a proporcionar hospedaje a las personas; en algunos casos pueden tener servicios de carácter complementario: alimentación, recreación, otros. (INTUR, Guía Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)



### **3.5 Infraestructura de Apoyo al Turismo**

#### **3.5.1 Vialidad**

La vialidad es la infraestructura física que sirve de soporte al sistema de transporte como los caminos, carreteras (Rafael Cal, Ing. de Tránsito Mayo 1972)

El propósito es conocer y evaluar la red vial municipal, por tanto se deben identificar, caracterizar y valorar cada tramo de esta red. Es necesario describir las principales vías de acceso, partiendo de los centros emisores más importantes.

Es necesario diferenciar las vías principales y troncales o secundarias según la clasificación del Ministerio de Transporte e Infraestructura y describir: Nomenclatura, tipo de vías, su condición, seguridad, señalización y temporalidad.

#### **3.5.2 Transporte**

El transporte turístico, se refiere a instalaciones de infraestructura y/o obras físicas que facilitan y apoyan la movilidad por medio de las siguientes vías: Terrestre, Acuática y Aérea. Se debe hacer una evaluación de la calidad del servicio prestado en base a horarios, cobertura, seguridad y atención a los turistas. (INTUR, Guia Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

#### **3.5.3 Servicios Básicos**

Los servicios básicos se agrupan en los elementos de infraestructura de comunicación, energía y agua potable, considerados estos como aspectos esenciales en el desarrollo del municipio como destino turístico. Para la construcción de los indicadores de cobertura de servicios básicos es necesario obtener los datos del número de viviendas en el municipio.

Los servicios básicos son las necesidades primordiales de las familias y visitantes del municipio, la cobertura se determina en base al número de viviendas en el área correspondiente, entre el número de usuarios registrados multiplicando por cien para expresar la cifra porcentualmente. (INTUR, Guia Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)







#### **3.5.4 Comunicación**

Se caracterizan todos los medios de comunicación existente en el municipio, ya que es parte fundamental para la seguridad y comodidad de los turistas. La información corresponde a indicadores oficiales o estudios del Instituto Regulador de Teléfonos y Correos (TELCOR) y de la Empresa Nicaragüense de Telecomunicaciones (ENITEL). (INTUR, Guia Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

#### **3.5.5 Energía**

Es necesario describir la cobertura, la continuidad del servicio y la disponibilidad del servicio en el municipio, describiendo las redes de distribución, cantidad usuarios de energía a nivel urbano y rural según la Empresa Nacional de Electricidad (ENEL), municipalidades o empresas afines al sector de energía como: Unión Fenosa Distribuidora de Electricidad del Norte y del Sur (UNION FENOSA DIS-NORTE DIS-SUR.)

Es importante tener presente los datos sobre el suministro de energía eléctrica para el desarrollo de productos turísticos, ya que permite la integración de servicios complementarios, el manejo apropiado de los alimentos y cobertura de los principales proveedores. (INTUR, Guia Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

#### **3.5.6 Agua potable**

El abastecimiento de agua potable para consumo humano es determinante para la inclusión de un destino en la oferta turística nacional, es necesario identificar la disponibilidad de agua potable, la continuidad del servicio y la calidad de agua suministrada.

La descripción de la cobertura del servicio de agua potable en el área urbano y rural, las fuentes de estos datos están en la Empresa Nicaragüense de Acueductos y Alcantarillado (ENACAL), también se hace una apreciación del



servicio en cuanto a calidad y disponibilidad. (INTUR, Guia Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

### **3.5.7 Aguas residuales**

El tratamiento de aguas residuales, es un servicio que prestan las municipalidades y deben ser manejadas a través de un servicio de saneamiento. Es importante tomar en cuenta esta información en la oferta turística de un municipio para facilitar el desarrollo de inversiones turísticas y brindar las condiciones básicas a los turistas para que puedan aumentar su estadía, en la actualidad a muchos turistas les interesa que los sitios que visitan respeten el medio ambiente. (INTUR, Guia Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

### **3.5.8 Acondicionamiento de la estructura e infraestructura turística**

#### **3.5.8.1 Señalización Turística**

La señalización turística es uno de los pilares fundamentales que marcan la acción de diferentes instituciones para abordar el desarrollo turístico. Esta incide de modo determinante en la información, la orientación y accesibilidad a los recursos o atractivos turísticos del territorio.

#### **3.5.8.2 Equipamiento de cabaña**

Conjunto de muebles u objetos que sirven para facilitar los usos y actividades habituales en casas y otro tipo de locales. Normalmente el término alude a los objetos que facilitan las actividades humanas comunes como lámparas, cestos de basura, mesas, sillas, camas, estanterías, equipos electrónicos, etc. Recuperado de <http://www.definicionabc.com/general/mobiliario.php> el 23-09-2013/11:07am.

#### **3.5.8.3 Animación Turística**

Es una serie de acciones realizadas por uno o varios individuos sobre un grupo de personas con dos objetivos, el primero desarrollar la comunicación, fomentar la vida social y cultural en un establecimiento turístico creando un ambiente






idóneo y duradero, y el segundo dinamizar y promover la economía de la empresa. (Puertas, 1991)

#### **3.5.8.4 Actividades culturales**

Las actividades culturales, son las actividades propias de un grupo cultural, determinadas por sus usos, costumbres y tradiciones. Dentro de las actividades se distinguen ocho posibilidades diferentes: Talleres de Manualidades, cursos de aprendizaje, juegos y macro juegos, degustaciones, visitas, danza y teatro, debates y charlas, biblioteca y lectura. Coltman, (1989)

#### **3.5.8.5 Senderos**

Es un pequeño camino o huella que permite recorrer con facilidad un área determinada. Los senderos cumplen con varias funciones, tales como:

-  Servir de acceso y paseo para los visitantes
-  Ser un medio para el desarrollo de actividades educativas
-  Servir para los propósitos administrativos de la finca o destinos turísticos.

### **3.6 Equipamiento Turístico**

Es el conjunto de instalaciones que complementan la actividad turística o sirven para organizar el ocio de los visitantes de un destino. Pueden ser servicios de carácter comercial, esparcimiento y recreo, que fueron creados para prestar un servicio al turismo o aprovecharse para este fin.

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

#### **3.6.1 Espacio de Recreación**

Son espacios de uso público ubicado dentro del área urbana o rural, destinados en gran medida para el esparcimiento, algunas veces se complementan con servicios de alimentos tradicionales y artesanías típicas de la región.



### **3.6.2 Instalaciones Comerciales**

Las instalaciones comerciales son construcciones que complementan los servicios y productos turísticos ofrecidos al visitante, tienen mayor impacto en aquellos turistas que desean comodidades similares a las de su lugar de origen.



### **3.7 Comercialización Turística**

Es necesario hacer el análisis de los aspectos de comercialización turística en la localidad, esto nos permite conocer el nivel de organización de los prestadores de servicios a lo largo de toda la cadena que conforma el producto turístico y su articulación para la comercialización.

Para realizar este análisis es preciso responder algunas preguntas orientadoras que servirán de ayuda para recabar información sobre la organización y comercialización turística, que puede realizarse mediante entrevistas a las municipalidades, cámaras de turismo, gremios, asociaciones existentes en la localidad, oferentes de servicios turísticos, entre otros. . (INTUR, Guía Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

#### **3.7.1 Marketing Mix**

Es el proceso de planificar y ejecutar la concepción del producto, fijación de precios, promoción y distribución de ideas, bienes y servicios, para crear intercambios que se satisfagan tanto a objetivos individuales como a las de las organizaciones. Comúnmente llamado “las 4P” del Marketing Mix: Producto, precio, plaza y promoción.

-  **Producto:** Son los bienes, servicios e ideas del sitio.
-  **Precio:** Determinado por la relación calidad-precio. Es un instrumento que estimula la demanda, la única variable que supone ingresos y la relación más directa con la rentabilidad.



- 🌍 **Plaza:** Incluye los canales de distribución y la distribución física del producto.
- 🌍 **Promoción:** Incluye la publicidad, la venta personal, promoción de ventas y relaciones públicas. Su fin será informar, persuadir y estimular al cliente para que este adquiera el servicio.

### 3.7.2 Estrategias de Promoción

Miró Jordi (2009), existen varias formas de publicidad para dar a conocer un sitio turístico, dentro de estas herramientas se encuentran:

- 🌍 **Logo:** Es un dibujo o entidad que utiliza una compañía o empresa para presentarse es decir, es la carta de presentación para darse a conocer antes los ojos de un público y transmite un mensaje correcto. Es un elemento que concentra un enorme poder de significación.
- 🌍 **Brochure:** Es toda aquella folletería que sea propia de una compañía y que la represente. El Brochure abarca desde trípticos publicitarios de un nuevo producto o servicio que su compañía ofrezca hasta las carpetas de presentación de proyectos que circulan de manera interna o externa
- 🌍 **Página web:** Es un sitio electrónico de una organización o empresa, creada con el objetivo de promocionar un producto o servicio. Es la forma más práctica para la captación del nicho de mercado al que está dirigido.
- 🌍 **Volantes:** Contiene información para la promoción de un servicio o producto, normalmente se colocan en lugares visibles al público o se reparten directamente al cliente potencial.

### 3.8 Recursos Humanos

Como parte del levantamiento de información de los establecimientos de servicios turísticos, se realiza un análisis del nivel de formación que tienen los propietarios y empleados, que permita evaluar la situación de los recursos





humanos en el sector turístico. Esta información se puede recopilar mediante el levantamiento de encuestas directas con los propietarios y empleados que laboran en los establecimientos turísticos, en este caso es conveniente realizar el levantamiento de información de manera paralela con el levantamiento de la oferta o de fuentes secundarias como estudios, censos realizados por los actores en los territorios y/o las instituciones competentes como el INTUR, Instituto Nacional Tecnológico (INATEC), Instituto Nicaragüense de la Pequeña y Mediana Empresa (INPYME), Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC) y otros. (INTUR, Guía Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

### **3.9 Análisis del potencial turístico**

Las ventajas comparativas se identifican revisando las Fortalezas y Oportunidades haciendo un análisis cruzado de ambos elementos para obtener una lista de ventajas comparativas. En el caso de las ventajas competitivas se revisan y analizan las Debilidades y Amenazas.

### **3.10 Análisis de la Demanda**

El perfil del turista lo definen sus gustos y preferencias y esto dependen de las condiciones sociales, económicas, culturales, de salud y la edad de cada individuo en particular; todas estas condiciones establecen el patrón de comportamiento de los turistas en la localidad visitada.

La demanda se encuentra en continuo cambio, lo que provoca una respuesta significativa por parte de la oferta de productos turísticos con objeto de satisfacer los nuevos y cambiantes requerimientos y expectativas de los turistas. El éxito de un destino depende principalmente de la alineación de sus productos a los cambios en la demanda, en consecuencia, la oferta de servicios turísticos en todo el mundo se ha transformado constantemente para satisfacer los nuevos





requerimientos y expectativas de los turistas. (INTUR, Guia Metodológica de Planificacion Turística Municipal, Etapa III, 2013)

### 3.11 Análisis FODA

Después de haber inventariado los recursos y servicios turísticos existentes en una zona es necesario identificar las fortalezas y oportunidades para aprovecharlos y potencializarlos, de igual manera identificar sus debilidades y amenazas para trabajar en función de mejorar los aspectos frágiles del sitio en estudio.



**FODA:** Es una herramienta de planificación estratégica, utilizada para analizar los factores internos tomando en cuenta los diversos componentes de la oferta como los recursos, los servicios, el equipamiento y la infraestructura, todos ellos expresados en la identificación del producto turístico. Por otro lado se analizan los factores externos como la demanda y los mercados; además de aspectos económicos, equidad, socioculturales y ambientales del sitio en estudio. (INTUR, Guia Metodológica de Planificacion Turística Municipal, Etapa III, 2013)





### 3.11.1 Factores Internos

Reflejan la capacidad de respuesta a las condiciones del mercado, por eso las conclusiones del diagnóstico turístico son la base donde se aplica el análisis de fortalezas y debilidades enfocándolos a los tipos de turismo que tengan mayor potencial.

- Fortalezas:** Son aquellos puntos considerados como los más fuertes y que nos diferencian de los competidores ya sea por representatividad, jerarquía o ubicación respecto a los mercados emisores. (INTUR, Guia Metodológica de Planificacion Turística Municipal, Etapa III, 2013).
- Debilidades:** Son aspectos que pueden afectar el desarrollo de los objetivos planteados en función de lograr el desarrollo turístico del municipio, son factores que inciden sobre el sector en general, no solo al territorio en cuestión, sino a otros sitios en el entorno.(INTUR, Guia Metodológica de Planificacion Turística Municipal, Etapa III, 2013)

### 3.11.2 Factores Externos

Actores del sector turístico del municipio; sin embargo, es posible percibir las con el objeto de diseñar estrategias para aprovechar una oportunidad o bien para prevenir una amenaza, una oportunidad o amenaza podrá originarse por circunstancias ocurridas en la región, en el departamento o país, así como por eventos sucedidos al exterior, por lo que se deberá tomar en cuenta tanto el entorno nacional como el internacional.

- Oportunidades:** Son características del entorno que pueden dar lugar a una posición de ventaja para algún destino, las oportunidades del entorno exterior, que pueden aprovecharse mediante las fortalezas del territorio o producto turístico. (INTUR, Guia Metodológica de Planificacion Turística Municipal, Etapa III, 2013)







- 🌍 **Amenazas:** Son las limitaciones, imposiciones que inciden o pueden incidir negativamente en el sector, son tendencias o eventos que, en ausencia de una respuesta estratégica, puedan impedir el desarrollo turístico de la región. (INTUR, Guía Metodológica de Planificación Turística Municipal, Etapa III, 2013)

### 3.12 Estrategias

Las estrategias son programas generales de acción que llevan consigo compromisos de énfasis y recursos para poner en práctica una misión básica. Son patrones de objetivos los cuales se han concebido e iniciados de tal manera, con el propósito de darle a la organización una dirección planificada. (H. Koontz Estrategia, Planificación y Control. 1991)

#### 3.12.1 Estrategia de desarrollo turístico sostenible

"Las directrices para el desarrollo sostenible del turismo y las prácticas de gestión sostenible son aplicables a todas las formas de turismo en todos los tipos de destinos, incluidos el turismo de masas y los diversos segmentos turísticos. Los principios de sostenibilidad se refieren a los aspectos ambiental, económico y sociocultural del desarrollo turístico, habiéndose de establecer un equilibrio adecuado entre esas tres dimensiones para garantizar su sostenibilidad a largo plazo.

Disponible en <http://www.definicionabc.com/estrategiadedesarrollosostenible.php/el> 23-09-2013/11:10am.

**Por lo tanto, el turismo sostenible debe:**

- 🌍 Dar un uso óptimo a los recursos ambientales que son un elemento fundamental del desarrollo turístico, manteniendo los procesos ecológicos esenciales y ayudando a conservar los recursos naturales y la diversidad biológica.





- Respetar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, conservar sus activos culturales, arquitectónicos, sus valores tradicionales, contribuir al entendimiento y a la tolerancia intercultural.
- Asegurar actividades económicas viables a largo plazo, que reporten a todos los agentes beneficios socioeconómicos bien distribuidos, entre los que se cuente oportunidades de empleo estable y de obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas, y que contribuyan a la reducción de la pobreza.

El desarrollo sostenible del turismo exige la participación informada de todos los agentes relevantes, así como un liderazgo político firme para lograr una colaboración amplia y establecer un consenso. El logro de un turismo sostenible es un proceso continuo y requiere un seguimiento constante de los impactos, para introducir las medidas preventivas o correctivas que resulten necesarias.

El turismo sostenible debe reportar también un alto grado de satisfacción a los turistas y representar para ellos una experiencia significativa, que los haga más conscientes de los problemas de la sostenibilidad y fomente en ellos unas prácticas turísticas sostenibles." (OMT, 1985)

### **3.13 Política Turística**

Se entiende como el conjunto de decisiones en materia turística que, integradas armónicamente en el contexto de política nacional de desarrollo, orientan la conducción del sector y norman las acciones para seguir, las cuales se traducen en planes y programas de desarrollo nacional.

#### **3.13.1 Misión**

Definición de la empresa en el momento presente. Es la razón de ser como organización. Contiene la identificación de sus competencias (producto, mercado y alcance geográfico).





### **3.13.2 Visión**

Es la ubicación de la empresa en espacios futuros. Es más que un sueño, puesto que debe ser variable, realista y medible en el tiempo. Es la imagen clara del alcance deseado, que logra motivar a los miembros de la organización a convertirlo en realidad.

### **3.13.3 Objetivos**

Son las guías que le dan direccionalidad a la empresa, describen el futuro deseado, de allí que tengan una relación estrecha con la visión de la organización.

### **3.13.4 Organigrama Empresarial**

Se define como la representación gráfica de la estructura orgánica de una institución o de una de sus áreas y debe reflejar en forma esquemática la descripción de las unidades que la integran, su respectiva relación, niveles jerárquicos y canales formales de comunicación.

### **3.13.5 Comisión de turismo**

La comisión de asuntos turísticos es una estructura de concentración permanente, reconocida por el gobierno municipal por medio del Comité de Desarrollo Municipal (CDM), siendo la instancia donde participa representación de actores del sector público y privado, instituciones gubernamentales y no gubernamentales, vinculadas con el desarrollo turístico, así como otros actores estratégicos del territorio (Instituto Nicaragüense de Turismo, INTUR 2007).

### **La Comisión deberá ejecutar las siguientes acciones:**

- Crear un banco de datos de información estadística y de planificación que determinen los parámetros y condiciones para la prestación de servicios relativos a la oferta, demanda y atractivos turísticos propios de cada municipio.



- Esta información deberá ser suministrada al INTUR, por las autoridades Regionales o Municipales, a fin de poder ser evaluada e incorporada en el Plan Nacional de Desarrollo Turístico Sostenible. (PNDTTS).
- Proponer la celebración de Convenios y Acuerdos entre los Gobiernos Regionales y/o Municipales e INTUR, relativos a tareas de supervisión, planificación y calificación, canalizadas a través de las Delegaciones Departamentales del INTUR.
- Recibir solicitudes de inscripción en el Registro Nacional de Turismo de los prestadores de servicios, las cuales serán remitidas al INTUR para su debido trámite.
- Organizar y proponer la ejecución de programas de capacitación turística local.
- Orientar, informar y asistir a los turistas.
- Orientar, informar y asistir a los inversionistas potenciales del territorio, en los procedimientos para presentar sus proyectos turísticos al INTUR, para su debida evaluación.
- Elaborar programas de señalización y orientación hacia los sitios de interés turístico histórico, cultural y ambiental.
- Promover planes y campañas de limpieza, con normas y sanciones específicas que garanticen su eficiente realización.
- Poner en valor y defender el Patrimonio Natural y Cultural.
- Trabajar en la diversificación de la oferta turística.

### **3.14 Producto Turístico**

El producto turístico está conformado por el conjunto de bienes y servicios que se ofrecen al mercado en forma individual o en una gama amplia de combinaciones resultantes de las necesidades, requerimientos o deseos de un consumidor al que se denomina turista. Por tanto, el producto turístico ha de





ofrecer al consumidor un conjunto de utilidades funcionales y psicológicas, siendo las primeras las que satisfacen las necesidades básicas y las segundas, las relacionadas con el valor simbólico concedido por el turista al lugar o actividad elegida y al valor social frente a grupos de referencia. Menciona SENATUR (2008).

En la estructura del producto se identifican tres niveles a considerar:

- 🌍 **Un producto básico**, el cual representa en forma concreta el que satisface las necesidades del mercado meta. Es el que atiende la motivación substancial del turista y se convierte en el ¿Por qué viaja el turista?
- 🌍 **Un producto periférico**, que va a acompañar al producto básico en todas sus presentaciones; éste va a ser su prolongación natural, su función dentro de la estructura del producto es indispensable ya que proporciona elementos que permiten el desenvolvimiento del mercado meta en torno al producto básico (alimentación, transporte, alojamiento).
- 🌍 **Un producto complementario**, que representa un elemento de diferenciación para nuestro producto turístico, ya que amplía su campo de satisfacción cooperando con el producto para mejorar su área de percepción, aunque puede o no estar, es importante considerarlo para agregarle valor al producto básico.

### **3.15 Paquetes turísticos**

El paquete turístico es la forma integral en que se presenta la oferta turística. Esta herramienta busca facilitar la comercialización organizada del producto turístico y de esta manera facilitar el viaje al turista. El paquete turístico está compuesto de traslado, alojamiento, alimentación tour y excursión.





### **3.15.1 Itinerario**

El itinerario es la secuencia de lugares a visitar durante los días que dura el programa de viaje. Incluye también las horas de salida y llegada desde o hacia los destinos elegidos. Se suele complementar la información con un circuito que ilustra gráficamente la distancia entre los atractivos. López Tania, Ramírez Jessenia, Ruiz Neysi (2009).

### **3.15.2 Circuito**

Conjunto de diversos destinos que se unen en forma articulada y programada. Contemplan recursos naturales, culturales y humanos, así como un conjunto de servicios ofrecidos al turista. El punto de inicio y de fin del circuito es el mismo.

### **3.16 El agroturismo**

Ofrece al turista la participación en actividades propias de una explotación agropecuaria, como ordeñar, elaborar queso, pastorear ganado, etc.

El agroturismo es similar al ecoturismo, pero la diferencia es que los turistas son atraídos sobre todo por los paisajes cultivados, típicos de los sistemas agrícolas tradicionales.

Ejemplos de agroturismo pueden ser: participar en una recolecta de frutas, ordeñar manualmente una vaca, participar en procesos de gastronomía típica como elaboración de quesos o dulces a partir de materias recogidas por el propio turista.

Agroturismo “Es una forma de turismo en la que la cultura rural es aprovechada económicamente para brindar diversas opciones de distracción y atraer turistas con la naturaleza, y principalmente con paisajes cultivados.

“Paisajes cultivados”. Este término es clave. Para hacer agroturismo es indispensable desarrollar primero una cultura de cultivos sanos y como consecuencia de su sanidad vegetal, cultivos eficientes, rentables y competitivos.



Ningún turista querrá estar en una finca o hacienda mal cultivada, desordenada, con faltas de higiene, sin valor cultural o tecnológico.

(Disponible en <http://www.monografias.com/trabajos66/glosario-terminos-turisticos/glosario-terminos-turisticos.shtml#ixzz2fkp2yGdt./23-09-2013/11:07am>)

### **3.16.1 Características del agroturismo**

Esta modalidad de turismo tiene algunas características que valen la pena resaltar:

- 🌍 Se pone en valor "lo auténtico", es lo que este tipo de turista desea consumir, es decir se muestra la historia, la cultura y costumbres de una comarca o zona en cuestión.
- 🌍 Se ofrece trato personalizado y familiar en ambientes poco mecanizados.
- 🌍 Se logran formar empresas familiares con este desarrollo, y esto trae aparejado la disminución de la emigración a los grandes centros poblados fundamentalmente de la gente joven.
- 🌍 La actividad turística convive con las actividades tradicionales del campo.

(Disponible en <http://www.monografias.com/trabajos66/glosario-terminos-turisticos/glosario-terminos-turisticos.shtml#ixzz2fkp2yGdt./23-09-2013/11:07am>)

## **3.17 Caracterización de una hacienda**

### **3.17.1 Aspectos generales**

En este aspecto se expone la historia, el origen del nombre y surgimiento de la hacienda en estudio y ubicación geográfica. También se describen las características de la zona donde se ubica el sitio como hidrología, clima, suelos entre otros.

### **3.17.2 Suelos**

El suelo es una superficie, un recurso natural, y un sistema dinámico y complejo, en el que se efectúan procesos que involucran componentes físicos, químicos, e



incluso componentes vivos. Etimológicamente, esta palabra proviene del latín “solum”, cuya definición es: tierra, suelo o parcela.

### **3.17.3 Clima**

El clima es el conjunto de condiciones atmosféricas, típicas de una región específica, durante un determinado período de tiempo prolongado.

El clima varía según las regiones, en las ecuatoriales hace mucho calor, debido a la gran radiación solar; en cambio, en las polares las temperaturas son muy bajas, por la inclinación con la que llegan los rayos del sol.

### **3.17.4 Flora y Fauna**

Conjunto de plantas de un país o región cualquiera, teniendo en cuenta sus características sistémicas, que las describe y enumera, indica su hábitat, floración, usos entre otras características únicas de cada especie. INDERENA. (1990).

Conjunto de especies de animales de un área determinada de la cual se caracteriza su hábitat, tipo de alimentación, especies a la que pertenece entre otras características. INDERENA. (1990).

### **3.17.5 Actividades económicas**

La actividad económica es cualquier proceso mediante el cual se obtienen productos, bienes y servicios que cubren las necesidades humanas. Es todo trabajo que cuyo fin es el lucro.

Biblioteca virtual [http://www.alegsa.com.ar/definicion/de/actividad\\_economica.php](http://www.alegsa.com.ar/definicion/de/actividad_economica.php)  
[23-09-2014/11:41am](http://www.alegsa.com.ar/definicion/de/actividad_economica.php)




### **3.17.6 Acciones de Buenas Prácticas**

En este aspecto se pueden identificar las acciones responsables que realiza un una empresa, tanto en el aspecto económico como en el sociocultural y ambiental, acciones que contribuyan al desarrollo responsable de las actividades diarias del sitio.





**En este apartado se valoran acciones en los siguientes ámbitos:**

-  **Económico:** La actividad se desarrolla con base en prácticas empresariales adecuadas, las cuales aseguran el crecimiento y mantenimiento en el tiempo de la empresa, con lo cual se beneficia a los propietarios, empleados y vecinos de la comunidad donde se desarrolla el negocio.
-  **Socio-cultural:** La actividad se realiza sin perjudicar o afectar el tejido social existente en la comunidad donde se desarrolla, por lo cual, se prevén todas las acciones posibles para respetar la cultura local, preservarla y revitalizarla.
-  **Ambiental:** La actividad se desenvuelve considerando, a su vez, la forma en que se utiliza los recursos naturales e idealmente, aportando a su conservación y cuidado.

Disponible en [http://www.rainforestalliance.org/tourism/documents/tourism\\_practices\\_guide\\_spanish.pdf.23-09-2014/11:45am](http://www.rainforestalliance.org/tourism/documents/tourism_practices_guide_spanish.pdf.23-09-2014/11:45am)



### **3.18 Caracterización de la comarca San Luis de Manares.**

#### **3.18.1 Reseña histórica**

La comarca San Luis de Manares inicialmente era una finca con una extensión de 1,110 manzanas ubicada en la comarca Mombacho cuyos propietarios eran la Sra. María Prego de Gutiérrez y el señor Gustavo A. Gutiérrez. Para esos tiempos la principal actividad económica era la ganadería y la caficultura en su mayoría.

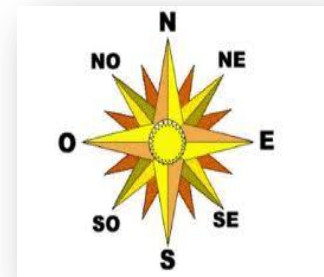


ENTRADA A LA COMARCA SAN LUIS DE MANARES

Eventualmente la comarca Mombacho fue dividida en seis cooperativas denominadas con los siguientes nombres: Cooperativa Carlos Cuadra Amador, Cooperativa Augusto Sandino, Cooperativa Santos Rivera, Cooperativa Ramón Pinales, Cooperativa Germán Pomares Ordoñez y Cooperativa Francisco Ticay Pavón, las cuales actualmente forman parte de San Luis de Manares, tierra de cultivo y ganadería, con majestuosas panorámicas naturales, múltiples recursos y lo más importante su gente, humilde y hospitalaria.

#### **3.18.2 Ubicación.**

Se sitúa en la zona baja de la ladera sur del Volcán Mombacho, Departamento de Granada, Municipio de Nandaime. Latitud: 11.756 Longitud: -85.9377



Exactamente en La Reserva Natural Río Manares y Lagunas de Mecatepe la cual se extiende a una superficie total de 3,488 hectáreas, localizada a unos 25 km. de la ciudad de Granada, en la región del pacífico de Nicaragua, siendo un sistema lagunar de unas veinte lagunas aproximadamente está fue declarada Reserva Natural, en el año 1983.



### **3.18.3 Límites:**

Comarca San Luis de Manares limita al:

NORTE: Hacienda Mecatepe y Finca Santa Rosa

SUR: Finca Santa Ana y San Juan de Dios

ESTE: Finca Veracruz

OESTE: Hacienda las Plazuelas.

### **3.18.4 Vías de acceso**

Existe un camino permanente al cual se tiene que dar mantenimiento para poder transitar, este comunica el área de estudio con el resto de las comunidades. Este trayecto es de 15 kilómetros con un tiempo estimado de 45 minutos de tránsito desde el empalme El Manchón km 70.5 de la carretera Panamericana Managua-Rivas.



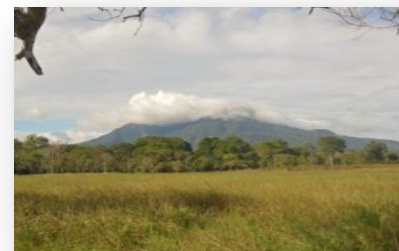
CAMINO PARA ACCEDER A LA COMARCA

### **3.18.5 Población**

Tanto en el municipio de Nandaime como en la comarca San Luis de Manares, hasta el año 2008 la población era de 202 varones y 163 mujeres para sumar 365 personas. (Según una publicación del Instituto Nacional de Información de Desarrollo, INIDE, en marzo del 2008).

### **3.18.6 Clima.**

Es una zona cálida, con temperatura media anual de 27° centígrado, a menudo refrescada por los vientos procedentes del vecino lago. La precipitación pluvial es de unos 1,300 mm<sup>3</sup> anuales, concentrada especialmente entre mayo y octubre. Estando a la sombra del Mombacho también es favorecida por la humedad reinante alrededor del volcán.



VISTA PANORÁMICA HACIA EL VOLCÁN MOMBACHO



### 3.18.7 Flora

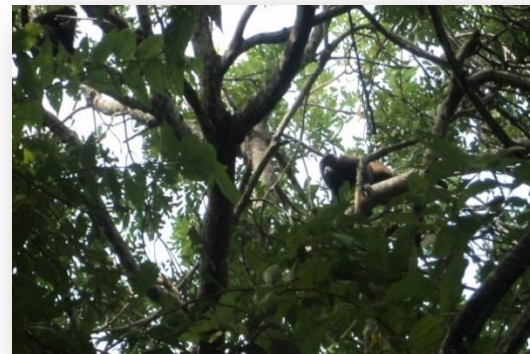
La Comarca San Luis de Manares siendo parte de la Reserva Natural de Mecatepe y Rio Manares posee una gran variedad de flora, de gran tamaño como panamá, melero, guanacaste, espavel, pochote, caoba, cedro, ceiba, gallina etc. que sirven de alimento y de sitio de anidación para diferentes especies amenazadas en el pacífico de Nicaragua.



FLORA REPRESENTATIVA DE LA COMARCA

En la zona existen árboles forestales, predominando las especies de guácimo ternero, madero y genízaro con diámetros de 10 a 30 cm. Las cercas se encuentran formadas por especies de rápido rebrote como jiñocuabo y madero entre otras especies de flora como chilamate, madero, cedro real, jobo, talalate, y otros antes mencionados que son un recurso maderable.

En lugares más iluminados se encuentra Zarzamora (*Rubus*), Azulita (*Ageratum*) y Heliotropo (*Hedychium*) que hay posibilidades de haber sido introducido, Mostaza Amarilla, Dormilona, Bidens de flores radiales medianas blancas y crema, una gramínea (*Axonopus Arthraxon*) y Llantén. También 3 especies de



MONO CONGO EN SU HABITAD

Commelinaceas (2 especies de Commelina y una Dichorisandra). Estas especies entre otras se encuentran en el bosque seco y ecosistemas de humedales que albergan especies representativas del pacífico de Nicaragua.

### 3.18.8 Fauna

La zona aloja una diversidad de fauna tales como venados y guardatinajas. En los árboles habitan familias de monos congos y micos de carablanca. Entre la fauna





menor figuran gato de monte, venado (*Odocoileus*), zarigüeya lanuda (*Caluromys derbianus*), el ratón espinoso (*Liomys salvini*) el tigrillo (*Leopardus pardalis*), el puercoespín (*Sphiggurus mexicanus*), el cuyuso (*Potos flavus*), la mofeta dorsiblanca (*Conepatus leuconotus*), el culumuco (*Eirabarbara*) y el pizote (*Nasuanarica*); y para otras 11 especies su tendencia poblacional es considerada desconocida: el oso hormiguero (*Tamandua mexicana*), el murciélago saquero chaquetón (*Balantio pteryxplicata*), el murciélago cariperro mayor (*peropteryk kpleri*), el murciélago vespertino mesoamericano (*Myotiselegans*), el murciélago casero neotropical (*Eptesicus furinalis*), el murciélago moloso caribeño (*Molossus*), el murciélago embudero común (*Natalus mexicanus*), y el mono aullador (*Alouatta palliata*).

De igual forma alberga variedad de anfibios, reptiles e insectos, siendo característico de la fauna del volcán, extendiéndose a la parte baja del mismo y sus alrededores.

### **3.18.9 Actividades económicas**

Se centran en la agricultura, el rubro principal son los granos básicos y a escala menor, la ganadería, la mayor parte de los miembros de los núcleo familiares, tienen alrededor de 1 a 15 vacas como ganado mayor y como ganado menor la crianza de gallinas es la más frecuente y se tienen entre 5 a 15 animales.



CULTIVO DE CAÑA DE AZÚCAR

También existe otra actividad económica en menor escala, producto de las actividades de comercio como son las pulperías.



### **3.18.10 Fuente de empleo.**

La mayoría de la población de esta comarca trabaja como jornaleros en sus parcelas, las cuales son cultivadas para su auto consumo y algunos miembros de la comarca trabajan como jornaleros en las fincas grandes que existen en el territorio. Generalmente este trabajo es realizado por los hombres.



JORNALERO DE LA HACIENDA

Las mujeres trabajan en la actividad hogareña, algunas de ellas emigran a Managua a trabajar como domésticas.

El ingreso promedio familiar varía ente los 1,500 a los 2,000 córdobas al mes, según los encuestados manifiestan que en general este ingreso no es fijo, sino que es temporal. Solo los que trabajan como obrero y en el servicio doméstico en Managua son los que tienen ingresos fijos.

### **3.18.11 Turismo**

La actividad turística es un rubro que aún no se ha gestionado en San Luis de Manares, por lo que es una comarca que aún está en vías de desarrollo, y su base económica es fundamentalmente la agricultura y ganadería, por tal razón el sitio de estudio es una de las haciendas agrónomas que subsisten de tal dinamismo, siendo una zona que posee potencial turístico para la ejecución de dicho rubro

Sin embargo los pobladores muestran una actitud favorable ante la idea de un desarrollo turístico pero no tienen idea de cómo podría llegar a suceder. En este orden se sabe que se han evaluado varios tramos del río Manares para ser aprovechado en el proyecto Oxígeno, Flora y Fauna que se viene desarrollando hace tres años atrás en Las Plazuelas.



### **3.18.12 Tradición y cultura**

Las manifestaciones culturales que han logrado sortear el paso del tiempo según los encuestados es la semana Santa y la purísima, las cuales nos aproximan a la historia y posibilitan la simbiosis con la modernidad, siendo parte del patrimonio del país.



CELEBRACIÓN DE LA PURÍSIMA

### **3.18.13 Religión**

El comportamiento religioso de la población tiene explicaciones históricas: La región del pacífico del país fue conquistada por los españoles, quienes trajeron la religión católica.

Aunque se está dando un amplio surgimiento de religiones protestantes que según datos de los entrevistados están predominando los Bautistas (Cristianos evangélicos).

### **3.18.14 Educación**

La comarca San Luis de Manares cuenta con una pequeña escuela llamada Rafaela Herrera, la que atiende la modalidad de preescolar y primaria únicamente, los jóvenes deben viajar hasta otra comunidad o hasta Nandaime para estudiar la modalidad de secundaria e igual para la educación superior.



ESCUELA RAFAELA HERRERA

### **3.18.15 Energía eléctrica**

En la localidad existe cobertura de energía eléctrica, servicio prestado por UNION FENOSA en el cual actualmente se está concluyendo un proyecto iniciado hace tres años aproximadamente que beneficia tanto San Luis de Manares como a las comunidades vecinas, que consta del alumbrado público como de la energía eléctrica para sus viviendas.



### **3.18.16 Agua**

El agua que consume la población es de pozos artesanales y ojos de agua. Dicha comarca no cuentan con drenaje pluvial ni alcantarillado sanitario

### **3.18.17 Transporte**

Los principales medios de transporte son la bicicleta, motocicletas y el equino. Existe un camioncito que presta el servicio de transporte cuatro veces a la semana con destino San Luis de Manares –Mercado de Nandaime con un costo de C\$ 20 córdobas netos.



PRINCIPAL MEDIO DE TRANSPORTE DENTRO DE LAS COMUNIDADES

### **3.18.18 Comunicación.**

En la comarca existe señal de las dos empresas; sin embargo hay puntos en que la señal es débil y se dificulta la conexión de la misma.







#### **IV. Preguntas Directrices**

- 1) ¿Cuál es la caracterización de la hacienda San Luis de Manares?
- 2) ¿Cuáles fueron los resultados del diagnóstico turístico de la oferta y la demanda en el sitio de estudio?
- 3) ¿Qué fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas presenta actualmente el área en estudio?
- 4) ¿Qué estrategias promoverían el desarrollo turístico sostenible de la Hacienda San Luis de Manares.



## **V. Diseño Metodológico**

### **5.1 Tipo de investigación**

La investigación fue de carácter exploratoria y descriptiva con enfoque cualitativo, en ella se caracterizó la zona y los recursos naturales que posee la hacienda San Luis de Manares y sus alrededores, se analizó e interpretó las condiciones del lugar que permitirá desarrollar la actividad turística en el territorio.

La propuesta de desarrollo turístico siguió un procedimiento que facilitó la obtención y análisis de la información.

### **5.2 Unidad de análisis**

La unidad de análisis la conforma Hacienda San Luis de Manares. Debido al enfoque, la muestra se tomó por conveniencia y se utilizaron los instrumentos basados en el Manual de campo de Proceso Metodológico de la Planificación Turística Municipal 2013, específicamente en las etapas III y IV, elaborado por el Instituto Nicaragüense del Turismo (INTUR), habiendo realizado las modificaciones pertinentes para adecuarlas a la necesidad.

### **5.3 Informantes claves**

La fuente de información se seleccionó con la mayor precisión posible incluyendo a personas de la hacienda y sus alrededores (12 personas en total), para obtener así diferentes puntos de vista, como informantes se seleccionaron a la propietaria Sra. Elvira de los Santos Picado, trabajadores de la hacienda, Alcaldía Municipal del Municipio de Nandaime e INTUR de la ciudad de Granada.



## 5.4 Técnicas

Las técnicas a aplicar fueron las siguientes: Revisión documental, observación directa y entrevistas dirigidas; con el propósito de recopilar de manera fidedigna la información brindada por las personas seleccionadas por conveniencia

### 5.4.1 Revisión Documental

Se revisaron documentos de instituciones como la Alcaldía de Nandaime, además documentos legales de la Hacienda San Luis de Manares, e información de páginas web esto con el fin de recopilar información.

### 5.4.2 Observación Directa

Este método permite observar las condiciones de la Hacienda, el potencial que posee y el estado de conservación en que se encuentran los recursos.

### 5.4.3 Entrevistas

Este Instrumento es fundamental para la obtención de la información, puesto que a través de ellas se conocieron los diferentes puntos de vista de la propietaria, de los trabajadores, acerca de fomentar en la Hacienda la actividad turística.

## 5.5 Instrumentos de recopilación de datos:

- Guía de observación.
- Guía de entrevista.
- Ficha de recurso.
- Matrices.

## 5.6 Equipos y materiales utilizados

- Equipo de grabación
- Cuaderno de notas
- Cámara digital
- GPS
- Computadora e impresora.
- Acceso a internet.
- Medio de transporte.
- Medio de comunicación
- Memory flash.



Bibliografía disponible.

## 5.7 Procesamiento de la Información

- Software Osmand ( Mapa y aplicación de navegación con acceso a datos de Open Street Map)
- Quantum GIS
- Sistema de Información Geográfica (SIG)
- Macromedia Fireworks,
- Microsoft Word
- Microsoft Power Point

## 5.8 Fase Metodológica

**5.8.1 Fundamentación Científica:** En esta etapa se indago y selecciono fuentes bibliográficas para la elaboración del protocolo de investigación para la estructuración y comienzo del trabajo monográfico.

**5.8.2 Visita de Campo:** Esta etapa se realizó en Hacienda San Luis De Manares del 02 al 07 de octubre del 2013, donde se hizo un recorrido para inventariar los lugares de interés turístico o potencial turístico, además de la recopilación de información para la elaboración del documento.

**5.8.3 Análisis, Interpretación y Procesamiento de Datos:** En esta etapa se seleccionó, analizó y procesó la información obtenida en la fase de campo y de esta manera se fue estructurando el documento final que será presentado a los actores involucrados, esto bajo la supervisión de la tutora Msc. Mayra Sequeira

**5.8.4 Presentación de Resultados Finales:** Esta etapa comprende la presentación previa del documento, en pre defensa y la defensa donde se entregara la versión final de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible en la hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, departamento de Granada, a los propietarios de la hacienda.



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



### 5.9 Matriz de descriptores

**Objetivo General:** Diseñar propuestas para un desarrollo turístico sostenible en la hacienda San Luis de Manares, aprovechando de manera óptima sus recursos.

Objetivo específico	Pregunta Directriz	Descriptores	Preguntas Variables	Herramientas e instrumentos	Fuente
<b>Caracterizar la hacienda San Luis de Manares.</b>	¿Cuáles son las características generales que posee la hacienda San Luis de Manares?	<ul style="list-style-type: none"> <li> Ubicación</li> <li> Tamaño</li> <li> Servicios Básicos</li> <li> Historia</li> <li> Recursos Naturales y Culturales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ¿Cuál es la ubicación y tamaño de la hacienda?</li> <li> ¿Cuáles son los recursos turísticos que esta posee?</li> <li> ¿Qué tipo de actividades realiza la hacienda?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Revisión documental</li> <li> Entrevista a profundidad</li> <li> Observación</li> <li> Visita en el sitio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Propietaria</li> <li> Entrevista a trabajadores de la hacienda</li> </ul>
<b>Realizar diagnóstico turístico de la hacienda San Luis de Manares y sus alrededores que permita identificar la oferta, demanda y atractivos turísticos de la hacienda.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ¿Cuál es la situación actual de la actividad turística en la hacienda San Luis de Manares?</li> <li> ¿Cuáles fueron los resultados del diagnóstico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Oferta turística</li> <li> Demanda Turística.</li> <li> Potencial turístico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ¿Qué oferta turística posee la hacienda y la comarca?</li> <li> Perfil del turista actual y potencial.</li> <li> ¿Cuáles son los atractivos turísticos que tienen potencial y no están siendo aprovechados?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Guía de entrevista</li> <li> Grabaciones</li> <li> Visitas en el sitio</li> <li> Fotografías</li> <li> Observación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Delegación del INTUR de Granada.</li> <li> Alcaldía de Nandaime.</li> <li> Propietaria de establecimientos</li> <li> Población</li> </ul>





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



	turístico de la oferta y demanda en los sitios de estudio?				de la hacienda San Luis de Manares
<b>Identificar las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas del área en estudio</b>	¿Cuáles son las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que presenta actualmente el área en estudio?	Fortalezas Oportunidades Debilidades Amenazas	¿Qué tipos de fortalezas posee hacienda San Luis de Manares que propicie la actividad turística? ¿Cuáles son las oportunidades que benefician a la hacienda, con respecto al ámbito turístico? ¿Qué debilidades existen en hacienda San Luis de Manares que obstaculizan su desarrollo? ¿Cuáles son las amenazas que afectan a la hacienda en estudio?	Observación Directa Entrevista a profundidad. Grabaciones	Propietaria de la hacienda
<b>Diseñar propuestas estratégicas de desarrollo</b>	¿Qué acciones promoverían el desarrollo turístico sostenible de	<b>Aspectos Empresariales:</b> Misión, Visión y Objetivos	¿Cuál es la misión, visión y objetivos de hacienda San Luis de Manares? ¿Cómo está organizada la	Observación directa Entrevistas a profundidad	Propietaria de la hacienda San Luis de Manares



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*

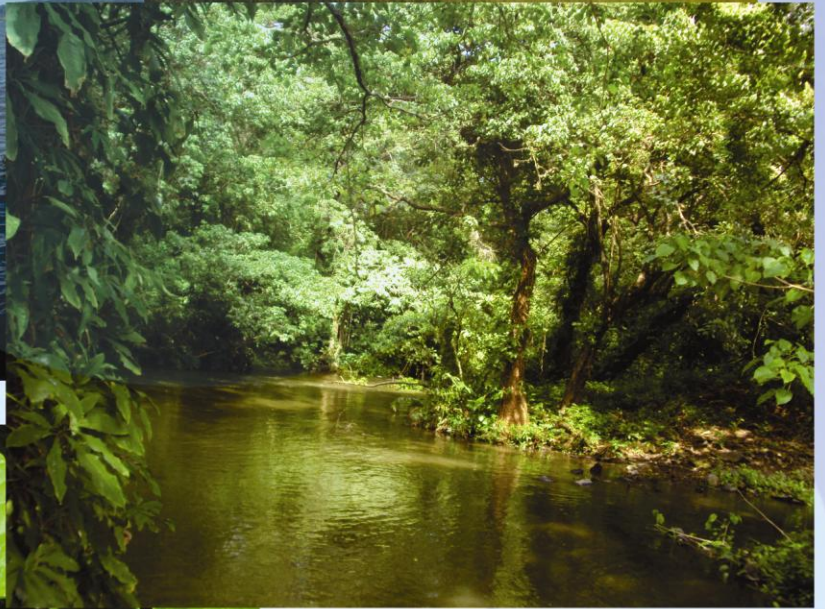


<p><b>turístico sostenible que brinden las pautas para la implementación de agroturismo.</b></p>	<p>hacienda San Luis de Manares?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Organización</li> <li> Formación</li> </ul> <p><b>Producto Turístico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principal</li> <li> Periférico</li> <li> Complementario</li> <li> Paquete turístico</li> <li> Circuito turístico</li> </ul>	<p>hacienda en la actividad turística?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> ¿Qué tipo de formación necesita la propietaria y trabajadores de la hacienda en estudio?</li> <li> ¿Cuál es el producto principal que posee hacienda San Luis de Manares?</li> <li> ¿Posee Producto periférico el área en estudio?</li> <li> ¿Cuenta con producto complementario hacienda San Luis de Manares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Trabajador de la hacienda.</li> </ul>
--	--------------------------------------	---	---	---



UNAN - MANAGUA

# RESULTADOS





# CAPÍTULO I

## Caracterización de la Hacienda San Luis de Manares





En sus inicios la hacienda San Luis de Manares fue una sola propiedad que se extendía a 1,110 manzanas se denominaba finca San Luis de Manares y se ubicaba en la comarca El Mombacho, dedicada al cultivo de café, ganadería y producción de lácteos. Esta fue dividida en seis cooperativa siendo una de ellas la actual hacienda San Luis de Manares.



VISTA LATERAL DE LA HACIENDA SAN LUIS DE MANARES

Esta última fue adquirida por el señor Ángel Ramón Gutiérrez Fonseca y su esposa la señora Elvira Sequeira Picado, hace aproximadamente unos 18 años.

La adquisición de la propiedad fue a través del gobierno quien los reubicó en la comarca San Luis de Manares, empezando a trabajar las tierras de forma agrícola y ganadera, también en menor escala a la crianza porcina y avícola. En la actualidad la mayor fuente de ingresos económicos proviene del cultivo de musáceas y derivados de la leche y se está apuntando a integrar el turismo como una actividad complementaria.

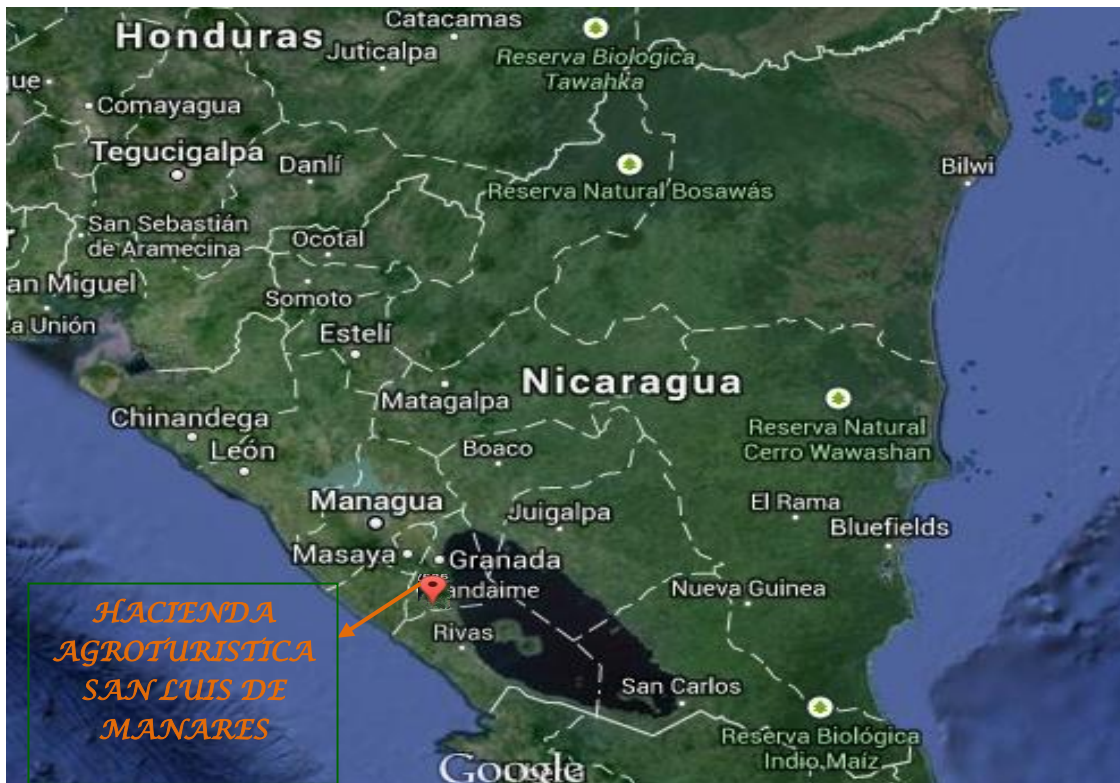
### **1.1 Origen del nombre**

El nombre San Luis de Manares hace referencia a los abundantes manantiales que existen en estas tierras, teniendo prácticamente el mismo significado que Nandaime, palabra de origen chorotega de las voces "Nanda" que quiere decir Arroyo y el término "ime" que indica abundancia por consiguiente, Nandaime significa Lugar de abundantes arroyos, según registro de la historia.



## 1.2 Ubicación.

Ubicada en la Comarca San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, departamento de Granada, esta puede encontrarse tomando la carretera Panamericana, desde la cual se toma una trocha que inicia en el kilómetro 70.5 (empalme El Manchón), y se sigue por la misma por unos 15 kilómetros adentrándonos a La Reserva Natural Río Manares-Lagunas de Mecatepe en las siguientes coordenadas Latitud: 11,755, Longitud: -85,93804 trayecto en cual se disfruta de paisajes tanto naturales como cultivados.



UBICACIÓN DE LA HACIENDA SAN LUIS DE MANARES, LATITUD: 11.756, LONGITUD: -85.9377



### **1.3 Características biofísicas de la propiedad**

#### **1.3.1 Topografía**

La topografía del terreno generalmente es plana presentando pendiente promedio de 3-5%, teniendo una altura de 80 msnm. La textura es franco arenoso, pedregoso de origen volcánico, estructura granular, los niveles friáticos se encuentran a una profundidad de 15-20 vrs.

#### **1.3.2 Flora**

Retomando información de la caracterización de la comarca se puede realzar que la hacienda posee una diversidad nativa de la reserva en sus bosques de galería tanto de flora menor, como de árboles de gran tamaño tales como: Madroño, Cortez, roble, pochote, cedro; es importante mencionar que estos son árboles que florecen en las estaciones del año, brindando una espectacular vista con su florescencia, en la hacienda existen dos áreas vírgenes que aloja la mayoría de las especies que se encuentran en toda la Reserva Natural Río Manares y Lagunas de Mecatepe, el múltiple número de especies la convierte en zona clave para la conservación del ecosistema Nicaragüense, como parte importante dentro del ámbito geográfico de la iniciativa regional del Corredor Biológico del pacífico. Habría que replantar flora características de la zona en las áreas de cultivo sin árboles.

#### **1.3.3 Fauna**

Entre la fauna menor encontrada en la hacienda figuran culumuco, gato estoche, pizotes, mapachines, comadreas, mofetas, guatusas, ardillas, Cusuco y guardatinajas.



(ZORRILLO) FAUNA CARACTERÍSTICA DE LA HACIENDA



Con respecto a aves endémicas y migratorias: EL chocoyo, oropéndola, urraca, zanate, senzonte, búho, guardabarranco, loras, carpinteros, perdices, codornices, chachalacas, patos de agua, piches, garzas blancas, gorriones y colibríes.

Estas especies son las de mayor avistamiento pudiéndose aprovechar indudablemente para la actividad turística.

En la hacienda San Luis de Manares destacan un gran número de venados y guardatinajas. En los árboles habitan familias de los monos congos y carablanca, así como serpientes, reptiles, pájaros e insectos.



CARACOL EN SU HABITAD

### 1.3.4 Actividades económicas

Las principales actividades económicas de la hacienda son el cultivo de musáceas (plátanos y guineo cuadrado), la ganadería, ya que cuentan con 43 cabezas de ganado, y la elaboración de queso y cuajada que son vendidos en el mercado de Nandaime y utilizados para el autoconsumo.

En menor escala la agricultura; se cultivan Maíz, sandía, yuca y caña de azúcar esta última para alimento del ganado en la estación seca. Así como también la crianza de cerdos, gallinas, pelibuey, los cuales son utilizados para auto consumo y en algunas ocasiones para la venta teniendo así una alternativa de ingreso económico y de esta forma realizar mejoras a la hacienda.



ELABORACIÓN DEL QUESO



### **1.3.5. Turismo**

En cuanto a turismo se refiere, la hacienda San Luis de Manares no cuenta con un plan de desarrollo turístico, sin embargo si existe el interés de trabajar en este rubro por lo cual se planea gestionar un fondo económico a través de una financiera para dar inicio a la actividad turística diversificando y dinamizando así la economía actual, teniendo los recursos necesarios para incursionar en la misma siguiendo un modelo de agroturismo.

### **1.3.6 Agua y saneamiento**

El agua utilizada para consumo es adquirida de un manantial del que también se abastece una parte de la población, este se sitúa a unos veinte minutos en dirección este, para el aseo del hogar, el ganado y otras actividades el agua se extrae de un pozo artesanal ubicado en el patio de la casa hacienda.



AGUA UTILIZADA PARA EL AUTO CONSUMO

### **1.3.7 Transporte**

La hacienda San Luis de Manares cuenta con transporte privado: una camioneta de cabina sencilla, una motocicleta, dos bicicletas, cinco equinos, una mula y una carreta con bueyes, con los últimos mencionados satisfacen la necesidad de transporte interno,

Para trasladarse fuera de la comarca existe un camión con destino San Luis de Manares-Mercado de Nandaime, acondicionado con bancas de madera en el que caben aproximadamente 20 personas.

### **1.3.8 Comunicación.**

Existe cobertura celular de la empresa claro y movistar, con baja intensidad en algunas áreas, donde se tiene que buscar lugares para recepcionar mejor la señal.

# CAPÍTULO II

## Diagnostico de la Oferta Turistica de la Hacienda San Luis de Manares

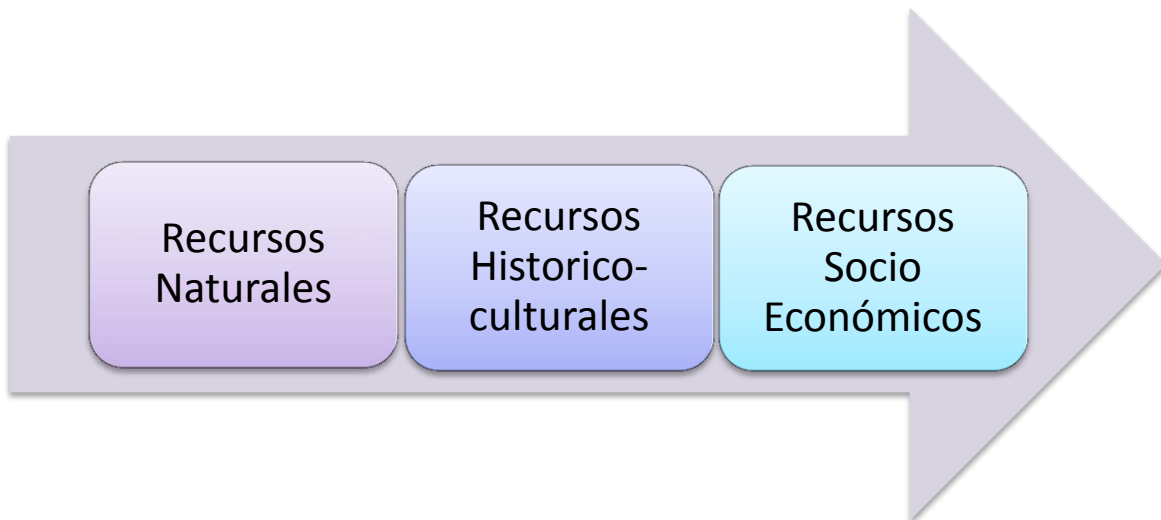




## 2.1 Oferta turística

La oferta turística, se encuentra conformada por 7 componentes relacionados entre sí, los cuales son: Recursos turísticos, Servicios Turísticos, Infraestructura de Apoyo al Turismo, Equipamiento Turístico, Iniciativas y proyectos de inversión turística, Comercialización turística y Recurso Humano en turismo.

En este acápite se describen todos aquellos recursos con características muy representativas del lugar, los cuales son clasificados en 3 tipos



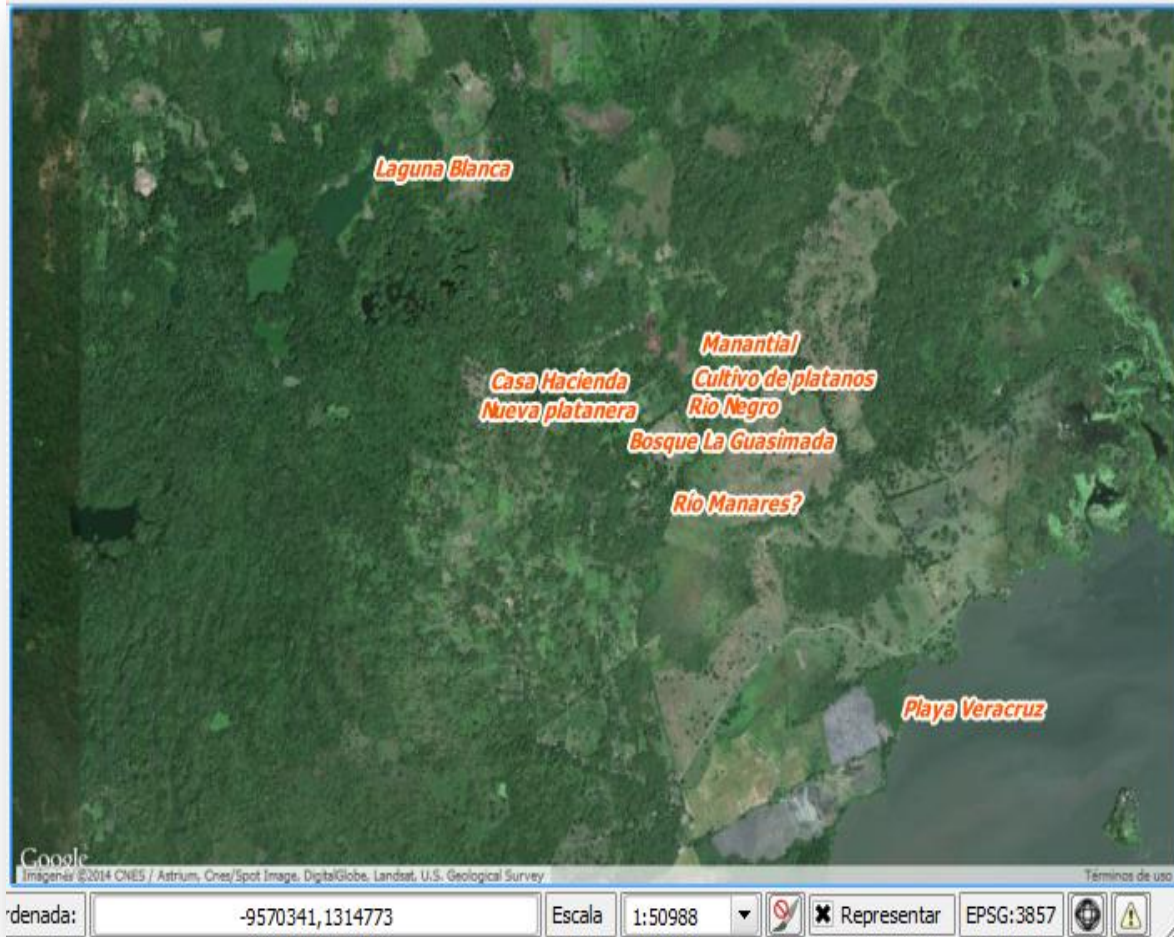
Por consiguiente este capítulo permite reflejar la situación actual del turismo en la casa hacienda y la comarca San Luis de Manares, además del potencial turístico que estas poseen.

Durante la recolección de la información se lograron identificar siete (7) recursos turísticos en total, dentro y en los alrededores de la hacienda, de los cuales seis (6) son recursos naturales y un (1) recurso socioeconómico.





### 2.1.1 Recursos turísticos de la hacienda San Luis de Manares



UBICACIÓN ILUSTRADA DE LOS RECURSOS APROVECHABLES PARA LA ACTIVIDAD TURISTICA



### 2.1.2 Recursos naturales

En la hacienda y en la comunidad los visitantes pueden tener el privilegio de conocer algunos recursos naturales, de los cuales se destacan los siguientes

#### 1. Bosque La Guasimada



ARBOLES DE GUÁCIMO EN EL RECORRIDO



POTENCIAL SENDERO

<b>Ubicación</b>	Se localiza a poco más de medio kilómetro aproximadamente y el trayecto dura 20 min partiendo desde la casa hacienda.  Latitud: 11,752,83, Longitud: -85,937,93
<b>Descripción del recurso</b>	Este bosque existen árboles forestales, predominando las especies de Guácimo ternero, madero y Jenízaro.
<b>Tipo de propiedad</b>	Privada.
<b>Vialidad</b>	Buena. El camino es de todo tiempo.
<b>Servicios básicos</b>	Inexistentes
<b>Actividades a realizar</b>	Senderismo Visualización de flora y fauna.





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



<b>Fortalezas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li> Aunque es una pequeña área aún no ha sido muy afectada por las actividades de la hacienda.</li><li> Posee árboles centenarios de gran valor natural</li><li> Clima agradable y fresco.</li></ul>
<b>Aspectos a mejorar</b>	<p>Falta de Infraestructura y equipamiento turístico como:</p> <ul style="list-style-type: none"><li> Colocar señalización que conduzca hasta el recurso.</li><li> Hacer el diseño e interpretación de senderos.</li><li> Involucrar a la población sobre la protección de los recursos naturales</li><li> Ubicar recipientes de basura para evitar la contaminación</li></ul>
<b>Jerarquía</b>	<p>I. Recurso actual o potencial de interés local, sin atractivos suficientes para incluirlo en algunas de las categorías anteriores, pero que juega un papel complementario, diversificando y potenciando a otros recursos que terminan despertando interés a los visitantes que pueden aprovecharse en corto plazo.</p>





<p>2. Rio Negro</p>  <p>VISTA LATERAL DEL RIO</p>  <p>POZA NATURAL DEL RIO</p>	
<b>Ubicación</b>	<p>Se encuentra dentro de la hacienda San Luis de Manares, aproximadamente a 1 km, el recorrido dura 40 min partiendo de la casa Hacienda. Latitud: 11,754,80, Longitud: -85,933,64</p>
<b>Descripción del recurso</b>	<p>Sus aguas provienen de una pequeña extensión del Rio Manares, con una profundidad de 40 cm a 1.5 mts aproximadamente.</p> <p>Atraviesa dentro de la propiedad de doña Elvira Sequeira, siendo un lugar agradable para relajarse y disfrutar de las cálidas y no muy profundas aguas del río que permite tener una opción de descanso, ya que se forma una poza natural en donde se puede tomar un baño fresco, conviviendo de manera armoniosa con el medio ambiente</p>
<b>Tipo de propiedad</b>	<p>Privado</p>



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



<b>Vialidad</b>	Camino revestido
<b>Servicios básicos</b>	Señal celular (telefonía)
<b>Actividades a realizar</b>	Nado Descanso Picnic
<b>Fortalezas</b>	Aguas mansas Muy poca profundidad Ambiente cálido
<b>Aspectos a mejorar</b>	Creación de infraestructura tal como: Situar rótulos de Señalización Colocar rótulos en pro del medio ambiente Ubicar contenedores de basura para evitar la contaminación del recurso Acondicionar el sitio con bancas para descansar y para que el visitante pueda disfrutar del ambiente natural.
<b>Jerarquía</b>	1



### 3. Río Manares



**PUENTE QUE ATRAVIESA EL RIO MANARES**



**VISTA PANORÁMICA DEL RIO**

<p><b>Ubicación</b></p>	<p>Municipio de Nandaime. A una distancia aproximada de 2 kilómetros partiendo desde la casa hacienda San Luis de Manares, el recorrido dura 30 minutos como mínimo. Coordenadas: Latitud: 11,772,07, Longitud: -85,945,23</p>
<p><b>Descripción del recurso</b></p>	<p>El Río Manares brota en el viejo cráter abierto del Mombacho, desciende en forma intermitente con el nombre de río Brujo, hasta alcanzar la llanura de Agua Agria donde forma un continuo humedal, el cual se exhibe entre las lagunetas y las desagua en la costa lacustre frente a la isla Zapatera.</p> <p>También se alimenta de un flujo de aguas termales provenientes de los cráteres del volcán Mombacho, formándose una mezcla ideal de agua entre lo helado del río y lo caliente del cráter, y sentirse a gusto con la naturaleza mientras disfruta de un tiempo ameno y de recreación con los pobladores.</p> <p>En la comunidad San Luis de Manares es el principal</p>



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



	atractivo turístico.
<b>Tipo de propiedad</b>	Pública
<b>Vialidad</b>	Trocha
<b>Servicios básicos</b>	Inexistentes
<b>Actividades a realizar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li> Nado</li><li> Pesca</li><li> Parrilladas</li><li> Picnic</li></ul>
<b>Fortalezas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li> Principal recurso natural de la comarca San Luis de Manares.</li><li> Entorno agradable para estar en armonía con la naturaleza.</li></ul>
<b>Aspectos a mejorar</b>	Falta de Infraestructura y equipamiento turístico como: <ul style="list-style-type: none"><li> Construcción de senderos</li><li> Ubicar rótulos de señalización</li><li> Construir un lugar donde el visitante pueda cambiarse a la hora de bañarse</li><li> Colocar contenedores para el depósito y clasificación de la basura</li><li> Acondicionar el sitio con bancas para descansar y para que el visitante pueda disfrutar del ambiente natural.</li><li> Crear publicidad del recurso.</li></ul>
<b>Jerarquía</b>	2. Recurso actual o potencial de representatividad nacional. Capaz de atraer a turistas locales, nacionales, de regiones próximas y de largas distancias que hubiesen llegado a la zona por otras motivaciones turísticas y el destino está apto para aprovecharse a corto plazo.



#### 4. Aguas Termales



AGUAS TERMALES



UNION DE AGUAS DULCES Y TERMALES

<b>Ubicación</b>	Municipio de Nandaime, departamento de Granada. A una distancia aproximada de un kilómetro y medio y a 30 min máximos partiendo desde la hacienda y a unos 100 metros al este del río Manares.
<b>Descripción del recurso</b>	<p>Estas aguas provienen de diferentes vertientes de los cráteres del volcán Mombacho donde una de su desembocadura es el río Manares convirtiendo así una combinación de aguas cálidas o termales</p> <p>Existen ciertas partes donde el agua alcanza altas temperaturas, pero al momento de mezclarse con las aguas del río se crea una mixtura perfecta ofreciéndole al visitante la opción de bañarse, relajarse, recrearse y disfrutar del medio natural.</p>
<b>Tipo de propiedad</b>	Pública
<b>Vialidad</b>	Trocha






*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San  
Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



<b>Servicios básicos</b>	Inexistentes
<b>Actividades a realizar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li> Recreación</li><li> Parrilladas</li><li> Toma de fotografías</li></ul>
<b>Fortalezas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li> Situada en una comunidad tranquila y segura</li><li> Uso turístico de carácter medicinal.</li></ul>
<b>Aspectos a mejorar</b>	Falta de Infraestructura y equipamiento turístico como: <ul style="list-style-type: none"><li> Construcción de senderos</li><li> Acondicionar el sitio con bancas para descansar y para que el visitante pueda disfrutar del ambiente natural.</li><li> Ubicar rótulos de señalización</li><li> Construir ranchos de palma para descanso del visitante.</li><li> Colocar contenedores para el depósito y clasificación de la basura</li><li> Crear publicidad del recurso.</li></ul>
<b>Jerarquía</b>	1



<b>5. Playa Veracruz</b>	
 <p>VISTA PANORÁMICA DE LA PLAYA</p>	
<b>Ubicación</b>	Se encuentra aproximadamente a 5 km y el recorrido lleva alrededor de 1h 30 min a pie, en vehículo 30 minutos partiendo desde el sitio en estudio
<b>Descripción del recurso</b>	<p>Forma parte del lago Cocibolca y el nombre se debe a su localización en la comunidad Veracruz, puede alcanzar una profundidad de hasta 13 mts.</p> <p>Al encontrarse en la orilla, no se alcanza a ver la otra orilla. Sólo ve el horizonte azul como si fuera el mar, y siendo de agua dulce los pobladores lo apodan “El Mar Dulce”. En ella habitan gran variedad de fauna acuática tal como: Guapotes, curvina y el único tiburón de agua dulce en el mundo entre otras especies.</p> <p>El visitante puede tomar un agradable baño y disfrutar de un maravilloso día y un clima agradable.</p>
<b>Tipo de propiedad</b>	Pública
<b>Vialidad</b>	Trocha





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San  
Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



<b>Servicios Básicos</b>	Señal celular
<b>Actividades a realizar</b>	Nado Pesca Tour o recorrido en bote por el recurso. Observación de fauna.
<b>Fortalezas</b>	Vistas panorámicas del lago y de las diferentes islas ubicadas dentro del mismo. Clima cálido Recurso de importancia económica
<b>Aspectos a mejorar</b>	Falta de infraestructura tales como: Construcción de senderos Acondicionar el sitio con bancas para descansar y para que el visitante pueda disfrutar del ambiente natural. Ubicar rótulos de señalización. Colocar contenedores para el depósito y clasificación de la basura.
<b>Jerarquía</b>	<b>1</b>





6. Laguna Blanca	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>VISTA ESTE DEL RECURSO</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>VISTA SATELITAL DEL RECURSO</p> </div> </div>	
<b>Ubicación</b>	<p>Ubicada en la antigua finca conocida como Rancho Santa Ana, se sitúa a unos 10 km y 1 hora aproximadamente en vehículo privado saliendo desde la casa hacienda.</p>
<b>Descripción del recurso</b>	<p>Esta laguna forma parte de una de cinco espléndidas lagunetas en un territorio de 700 manzanas, al este de la casa hacienda San Luis de Manares.</p> <p>Posee una extensión de 200mts x 1km aprox.</p> <p>Latitud: 11,747.57 y una Longitud: 85,974.48</p> <p>Esta hermosa laguna es propiedad del señor Roberto Mejía. Para ingresar se debe pagar un monto de 10 córdobas por vehículo.</p> <p>El recurso se caracteriza por ser un reducto rústico, sin muchas pretensiones de infraestructura o servicios, respetando como reserva natural las normativas del Ministerio del</p>





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



	Ambiente y Recursos Naturales, MARENA.
<b>Tipo de propiedad</b>	Privada, pertenece al Sr. Roberto Mejía.
<b>Vialidad</b>	Trocha
<b>Servicios básicos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>🌐 Energía eléctrica</li><li>🌐 Señal telefónica (comunicación)</li></ul>
<b>Actividades a realizar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>🌐 Nado</li><li>🌐 Pesca</li><li>🌐 Tour o recorrido en bote por el recurso.</li><li>🌐 Paseos a caballo</li></ul>
<b>Fortalezas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>🌐 Ubicado en un sitio seguro y tranquilo</li><li>🌐 Clima agradable</li></ul>
<b>Aspectos a mejorar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>🌐 Servicio de agua potable</li><li>🌐 Ubicar rótulos de señalización</li><li>🌐 Acondicionar el sitio con bancas para descansar</li><li>🌐 Crear publicidad del recurso.</li><li>🌐 Colocar contenedores para el depósito y clasificación de la basura.</li></ul>
<b>Jerarquía</b>	1



### 2.1.3 Recurso Socioeconómico

7. Hacienda San Luis de Manares	
 	
<p>VISTA FRONTAL DE LA CASA HACIENDA                      VISTA LATERAL DE LA CASA HACIENDA</p>	
<b>Ubicación</b>	<p>La Hacienda San Luis de Manares está ubicada de la carretera Panamericana, kilómetro 70.5 (empalme El Manchón), y se continúa por él, unos 15 kilómetros, hasta llegar a la comarca con el mismo nombre.</p>
<b>Descripción del recurso</b>	<p>La hacienda tiene una extensión de 50 manzanas exactamente, su actividad es la ganadería y el cultivo principalmente del plátano. La hacienda es manejada por la señora Elvira Sequeira. Actualmente cuenta con 43 cabezas de ganado, 5 caballos, 9 pelibuey, 15 gallinas y 7 cerdos.</p> <p>El ganado es saludable, alimentado con pasto Taiwán, el cual se siembra y procesa en la misma hacienda.</p> <p>Otra actividad es la producción y venta de leche y queso este elaborado por la señora Elvira y sus hijas, otra fuente de ingreso es la comercialización del plátano</p> <p>Los senderos de la hacienda permiten observar una gran diversidad de flora y fauna, incluyendo árboles como la</p>



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



	<p>plumería y mangle blanco; mamíferos como los monos congos, caras blancas; y aves como el tucán pico arcoíris y oropéndolas</p> <p>En esta hacienda el turista podrá tener la oportunidad de vivir el día a día de la vida en el campo, ya que se basará en un modelo agro turístico, porque tiene los principales componentes para la práctica de este.</p>
<b>Tipo de propiedad</b>	Privada
<b>Vialidad</b>	Trocha
<b>Servicios básicos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>🌱 Energía eléctrica</li><li>🌱 Señal celular de claro y movistar.</li><li>🌱 Letrina</li><li>🌱 Pozo artesanal</li></ul>
<b>Actividades a realizar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>🌱 Senderismo</li><li>🌱 Paseos a caballo en los diferentes cultivos</li><li>🌱 Baño en el río</li><li>🌱 Participación de las actividades agropecuarias de la hacienda.</li></ul>
<b>Fortalezas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>🌱 Ubicado en un comarca segura y tranquila</li><li>🌱 Clima agradable</li><li>🌱 Cercanía al recurso principal Río de Manares.</li><li>🌱 Producción de leche y queso.</li><li>🌱 Participación del turista en las actividades agropecuarias.</li><li>🌱 Cultivos de plátano</li><li>🌱 Cuenta con energía eléctrica y un pozo artesanal para el consumo de agua limpia lo que es vital para el visitante.</li><li>🌱 Posee una pequeña pulpería.</li></ul>





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



<b>Aspectos a mejorar</b>	Falta de infraestructura y equipamiento turístico: <ul style="list-style-type: none"><li>🌍 Ubicar rótulos de señalización</li><li>🌍 Acondicionar el sitio con bancas para descansar</li><li>🌍 Cabañas y habitaciones</li><li>🌍 Colocar contenedores para el depósito y clasificación de la basura.</li><li>🌍 Crear publicidad del recurso</li></ul>
<b>Jerarquía</b>	<b>1</b>







## **2.2 Servicios turísticos**

La comarca no cuenta con servicios turísticos tales como alojamiento, alimentos y bebidas, ya que esta actividad todavía no se ha desarrollado, esto debido a la falta de ingresos económicos y desconocimiento por parte de los pobladores de la misma.

La señora Elvira Picado está dispuesta a brindar este servicio, al momento de poner en marcha las propuestas presentes en el informe con el fin de diversificar sus entradas económicas y de igual forma ayudar a los pobladores de la comarca con la generación de empleos directos e indirectos.

## **2.3 Infraestructura equipamiento y servicios**

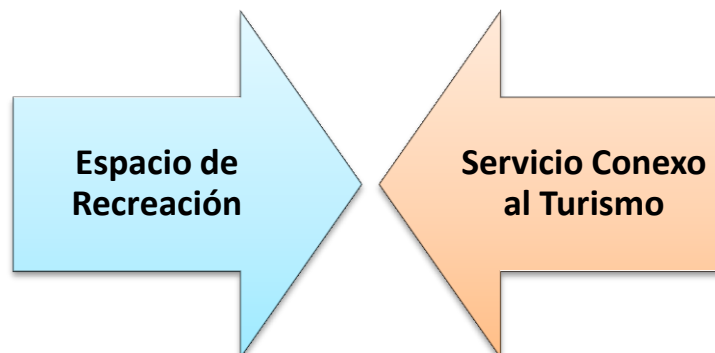
### **2.3.1 Infraestructura de apoyo al turismo**

La infraestructura de apoyo al turismo es uno de los factores más importante para el desarrollo del mismo en las comunidades del país.

San Luis de Manares, es una comarca en plena vía de desarrollo lo que es esencial para el avance de la actividad turística, a continuación se presenta la información de cada elemento de la infraestructura de apoyo presente en la comarca:


### **2.3.2 Equipamiento de recreación y entretenimiento**

Se lograron identificar 1 espacio de recreación improvisado y 2 servicios conexos al turismo





### 2.3.3 Espacios de Recreación


Cancha San Luis de Manares		
<b>Tipo de equipamiento o turístico</b>	Espacios de recreación (ER).	 <p>TERRENO PARA CANCHA</p>
<b>Dirección</b>	Parte nor/este de la casa hacienda, con una extensión de una manzana aproximadamente	
<b>Descripción</b>	Este terreno fue destinado para una cancha improvisada para la recreación de los pobladores siendo los más beneficiados los adolescentes y niños ya que realizan juegos y competencias de béisbol o fútbol	

La comarca no posee ningún tipo de cancha para realizar algún tipo de juego deportivo sin embargo dentro su propiedad la señora Elvira Picado destinó un área para deportes como: béisbol, fútbol u otro juego para la recreación y el disfrute de los pobladores, todos los fines de semana.




## 2.4 Servicio conexo de apoyo al turismo

<b>Pulpería</b> (No posee nombre comercial)	
<b>Tipo de equipamiento turístico</b>	Servicios complementarios.
<b>Dirección</b>	De la escuela Rafaela Herrera 4 cuerdas al este, comunidad San Luis de Manares.
<b>Horario de atención</b>	Lunes a sábado de 5:00am a 8:00pm
<b>Descripción</b>	<p>La propietaria de la pulpería es la Sra. Ana Gabriela Almansa, lleva 8 meses de brindar este servicio a la comarca.</p> <p>Es la pulpería más surtida y se abastece del mercado de Nandaime. En ella se vende productos tales como: Pan, leche, galletas, golosinas, condimentos, pastillas, carnes y recargas electrónicas entre otros).</p>





FACHADA DE LA PULPERÍA



PROPIETARIA DE LA PULPERÍA



<b>Pulpería</b> (No posee nombre comercial)		
<b>Tipo de equipamiento turístico</b>	Servicios complementarios.	 <b>ALGUNOS PRODUCTOS DE LA VENTA</b>
<b>Dirección</b>	Comarca San Luis de Manares, casa Hacienda San Luis de Manares	
<b>Horario de atención</b>	De lunes a domingo de 6:00 am a 9:00pm.	
<b>Descripción</b>	<p>La propietaria de la pulpería es la señora Elvira Sequeira lleva 9 años ofreciendo este servicio siendo la primera pulpería en la comarca, representando una actividad económica para la casa hacienda.</p> <p>Dentro de la venta: Granos básicos, helados, y productos para la limpieza de la ropa e higiene personal (jabón de ropa, de baño, detergente, shampoo, suavitel, cloro entre otros)</p> <p>Abastecen la pulpería del mercado de Nandaime y no ofrece diversidad de productos ya que la propietaria se dedica mayormente al cuidado y manejo de sus tierras.</p>	 <b>FACHADA DE LA PULPERÍA</b>



## **2.5 Vialidad:**

La principal vía de acceso a la comarca la constituye la carretera (Panamericana) Managua-Rivas hasta llegar al km 70.5 donde se localiza el empalme El Manchón a partir de ahí son 15 km de trocha en dirección nor/este, se debe mencionar que en temporada de invierno el camino no se encuentra en su mejor estado por eso se debe ingresar en vehículo de doble tracción, Sin embargo en verano el acceso no presenta ninguna dificultad.



BUS SALIENDO DE LA TERMINAL DE NANDAIME

Los tipos de caminos que se pueden observar durante el trayecto a la comarca San Luis de Manares, son pavimentados y trochas. Todos estos muy accesibles para que las personas se trasladen sin ningún inconveniente excepto en invierno, siendo su principal medio de transporte la bicicleta, moto y bestias (caballos).

Es importante resaltar que no existe ningún tipo de señalización (vial y turística) para llegar a la comarca ni a la hacienda.

## **2.6 Transporte:**

La comarca cuenta con transporte terrestre, un camión que sale de la COOTRAN del municipio de Nandaime rumbo a diferentes comunidades, finalizando en San Luis de Manares, el trayecto dura una hora y diez minutos aproximadamente, el costo estimado del pasaje es de 20 córdobas.

Servicio ofertado únicamente los días lunes, miércoles, viernes y sábado.



El Horario de salida del camión con destino a San Luis de Manares de la COOTRAN de Nandaime es el Siguiente:

Prop.	Horas de salida y llegada	Duración del viaje	Precio	Dirección de la terminal	Días de acceso
Francisco Pavón	San Luis de Manares salida 6:00 am Empalme El Manchón llegada 07:00 am	01:00 hora	C\$ 20 p/persona	Mercado de Nandaime	Lunes, Miércoles, Viernes y sábado
	Nandaime salida 1:15pm San Luis de Manares llegada a 2:15 pm				
	San Luis de Manares salida 2:20 pm Empalme El Manchón llegada a 3:20 pm				

## 2.7 Servicios básicos

### 2.7.1 Energía eléctrica

En la hacienda San Luis de Manares si poseen el servicio.

En la comarca no todos los habitantes cuentan con energía eléctrica, los pobladores que tienen energía gozan de un año de uso gratuito, este es brindado por la compañía Unión FENOSA.



INTRODUCCIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO EN LA COMUNIDAD



Actualmente está por finalizarse la introducción del alambrado público a la comunidad.

### **2.7.2 Agua Potable**

En la comarca no cuentan con el servicio de agua potable, para obtener el agua de consumo propio tienen que dirigirse a un pozo ubicado a 1/2 km de la hacienda.

Para el riego y uso doméstico cada casa cuenta con un pozo, la hacienda San Luis de Manares tiene con una bomba la cual sustrae el agua del pozo.

### **2.7.3 Comunicación**

Al momento de ingresar a la comarca se pierde la señal telefónica sin embargo existen puntos estratégicos donde se receptiona mejor señal de cualquiera de las compañías, cabe destacar que se recibe mejor señal telefónica de la compañía Claro.

Desde un punto exacto de la casa hacienda se adquiere señal sin inconveniente y en la mayoría de los recursos con los que cuenta se puede encontrar señal.

### **2.7.4 Alcantarillado:**

Respecto a la disposición de excretas en cada casa tiene una letrina, sin embargo algunas ya llegaron a su vida útil es por esto que mediante el proyecto visión mundial se les facilitó a los pobladores nuevas letrinas.

## **2.8 Recurso humano**

Este componente es de gran importancia en el sector turismo, porque son los que prestan el servicio directo al turista o visitante y de ello depende la buena imagen y recomendación que se le puede dar al sitio de interés, pero para poder alcanzar un buen prestigio e imagen es necesario que exista un personal capacitado para el desarrollo del turismo y todo lo que tiene que ver con dicha actividad

---

---



## *Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



En la comarca y hacienda San Luis de Manares, no se ha implementado la actividad turística, es por esto que no cuenta con personal técnico o profesional en turismo.

Sin embargo, al momento de promover la actividad turística en casa hacienda el recurso humano permanente manifestó estar interesado en trabajar sobre esta línea. A continuación se detalla el recurso humano de la hacienda

- 🌱 Elvira Sequeira propietaria, no tiene ningún grado de estudio sin embargo posee conocimientos acerca de las actividades agropecuarias y vida en el campo y el interés de implementar la actividad turística en su propiedad
- 🌱 Gerald Aragón con 29 años de edad, hijo de la señora Elvira Sequeira, es uno de los actuales trabajadores ya que recibe un salario por las actividades que realiza en la casa hacienda, este se dedica al chapeo y cercado de la hacienda. Principalmente su trabajo es de mozo. Tiene cursado hasta 6to grado de primaria
- 🌱 Pedro Ramón Gutiérrez con 25 años de edad también hijo de la señora Elvira Sequeira también trabaja formalmente en casa hacienda, se ocupa al cuidado del ganado y ordeño de las vacas.
- 🌱 Lorena Sequeira con 23 años de edad, hija de la señora Elvira Sequeira, actualmente reside en ciudad Sandino sin embargo es la más comprometida con incursionar en la actividad turística ya que sabe del potencial de sus tierras, posee algún conocimiento acerca del turismo, siendo importante porque tendrían una guía de cómo seguir con este camino del turismo.
- 🌱 Sayra María Sequeira con 20 años de edad, ejerce la profesión de profesora sin embargo expreso que está interesada en la incursión de la actividad turística y con los conocimientos que posee sería de gran apoyo,





## *Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



sin dejar de lado su profesión, actualmente ayuda a los quehaceres de la casa hacienda y también a la producción del queso.

- Julia Verónica Sequeira con 15 años de edad, hija de la señora Elvira Sequeira cursa el 4to año de secundaria, siendo enfática en seguir la línea del turismo o veterinaria para ayudar de una u otra manera en el desarrollo de su vivienda, como hasta el momento lo ha hecho, ayudando a los quehaceres del sitio, cuidado de las bestias, elaboración de helados y queso cabe destacar que demostró el conocimiento y rasgos específicos para desempeñarse como guía turística.
- Kenia López con 20 años de edad, nuera de la señora Elvira Sequeira, realiza labores varias y cotidianas de la finca, está dispuesta ayudar de una u otra forma al desarrollo de la actividad turística en casa hacienda

Se debe manifestar que se realizó un tour improvisado a estudiantes del colegio San Francisco, donde Lorena Sequeira fue la guía de todo el tour, respondiendo a las interrogantes de los estudiantes. También ha llevado consigo diferentes amigos para promocionar su comunidad.

Por otra parte la señora Elvira Sequeira expresa que estas personas tienen la capacidad de fungir como guías empíricos, ya que conocen muy bien el sitio y las actividades que se realizan.

Es importante señalar que ninguno de los pobladores ni integrantes de la familia ha recibido capacitaciones relacionadas con el turismo, sin embargo la mayoría de los pobladores están interesados y dispuestos a participar y recibir este tipo de capacitaciones en temas de turismo, atención al cliente, primeros auxilios, guías turísticos, entre otros.

Así mismo los pobladores consideran involucrarse en esta actividad, de manera que se implemente un modelo Agroturístico donde el personal que lo administre este compuesto por los mismos miembros de la comarca y de la casa hacienda,



para que el turismo sirva como una actividad complementaria para ellos, de manera que genere una fuente de ingreso alterna.

La propietaria comenta que la parte turística estaría bajo la administración de su hija Lorena.

## **2.9 Iniciativas y Proyectos de Inversión Turística (IT)**

Actualmente, en la comarca y hacienda San Luis de Manares no se ejecuta ningún proyecto que facilite la actividad turística, pero la propietaria de la hacienda tiene la disposición de efectuar las propuestas de desarrollo turístico contenidas en el presente documento, ya sea a corto, mediano o largo plazo; Esto en espera de poder obtener el financiamiento de NITLAPAN (Instituto Especializado en la Investigación, creación y difusión de nuevos modelos y metodologías de desarrollo local, rural y urbano).

## **2.10 Comercialización Turística**

La comercialización es inexistente, publicidad y promoción turística, ya que en la zona no trabaja ningún organismo o intermediario que promueva el potencial que posee el sitio.

Con respecto a la hacienda San Luis de Manares no ha utilizado ningún mecanismo de promoción turística debido a que no ha incursionado en dicha actividad de una forma solida, sin embargo al momento de aprobar el proyecto.

Se dará inicio a la promoción y divulgación de la hacienda San Luis de Manares como un destino agroturístico.

Una vez implementando todas las técnicas de marketing propuestas podrá tener la oportunidad de posicionarse en el mercado turístico.



### 2.11 Consolidado de la Oferta Turística

En la siguiente matriz se muestra un resumen de todos los elementos que conforman la oferta turística de la comarca y casa Hacienda San Luis de Manares, así como la jerarquía que presenta cada recurso.

OFERTA TURÍSTICA DE COMARCA SAN LUIS DE MANARES													
1. RECURSOS TURÍSTICOS						LOS PRINCIPALES RECURSOS SON:		JERARQUÍA	DEMANDA				
Representatividad en base al tipo de recursos						Recurso Natural							
RN	86.86%	RC		RS	14.14%	Bosque la Guasimada		1	Nula				
						Rio Negro		1	Nula				
						Rio Manares		2	Baja				
						Aguas Termales		1	Nula				
						Playa Veracruz		1	Nula				
						Laguna Blanca		1	Baja				
Potencialidad en base a jerarquía:						Recurso Socio Económico							
						Casa Hacienda San Luis de Manares		1	Nula				
1		2		3		4							
Oportunidad en base a demanda													
A		M	1	B		1							
2. SERVICIOS TURISTICOS						Establecimientos	Plazas	Plazas-categorías					
								0	1	2	3	4	5
Alojamiento						Ninguno							
Alimentos y bebidas						Ninguno							
Servicios recreativos						ninguno							
Turismo receptivo						ninguno							
3. INFRAESTRUCTURA													
Condición de accesibilidad a los recursos turísticos						Optimo		bueno		Regular		mal	
Cobertura de servicios Urbanos		urbana				X							
		Rural				x							
		Aéreo				Ninguno							



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



	<b>Acuático terrestre</b>	Ninguno Público Nandaime-Luis de Manares
<b>3.1 EQUIPAMIENTO</b>		
<b>Espacios de recreación</b>		Cancha deportiva improvisada
<b>Instalaciones comerciales</b>		2 pulperías
<b>4. Organización y gestión turística local</b>		
<b>Organizaciones del sector turismo</b>		ORGANIZACIÓN
<b>Proyectos</b>		
<b>Eventos</b>		
<b>5. Promoción de la casa hacienda San Luis de Manares</b>		
<b>6. Recursos humanos en la hacienda San Luis de Manares</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li> Elvira Sequeira propietaria de la hacienda, ama de casa y posee conocimientos acerca de las actividades agropecuarias y vida en el campo</li> <li> Gerald Aragón con 29 años de edad, este se dedica al chapeo y cercado de la hacienda.</li> <li> Pedro Ramón Gutiérrez con 25 años de edad se ocupa al cuidado del ganado y ordeño de las vacas,</li> <li> Lorena Sequeira con 23 años de edad, posee algún conocimiento acerca del turismo,</li> <li> Sayra María Sequeira con 20 años de edad ayuda a las tareas de la casa hacienda y también a la producción del queso.</li> <li> Julia Verónica Sequeira con 15 años de edad, ayuda a las tareas del sitio, cuidado de las bestias, elaboración de helados y queso.</li> <li> Kenia López con 20 años de edad, realiza labores varias y cotidianas de la hacienda,</li> </ul>
<b>Personal empleados en el sector turismo</b>		Ninguna

La mayor cantidad de recursos que se encuentran la comarca san Luis de Manares y casa hacienda son los recursos naturales que representan el 86.86%, seguido por los recursos socio económicos con un 14.14% y recursos culturales no se logró encontrar. Los principales recursos turísticos son Rio Manares y casa hacienda San Luis de Manares, los cuales están clasificados con jerarquía 1 y 2.





La accesibilidad a los recursos cercanos a la hacienda es regular, debido que son caminos o trochas.

La localidad tiene una cancha deportiva improvisada como espacio de recreación, en cuanto a servicios complementarios o conexos se logró encontrar 2 pulperías.

## **2.12 Análisis de la Demanda Turística**

La demanda turística son elementos externos del diagnóstico turístico que sirven de marco de referencia para conocer el comportamiento de flujos y exigencias de turistas en un contexto local, nacional, regional y global.

La demanda turística en casa hacienda San Luis de Manares actualmente es nula puesto que la actividad turística no se ha desarrollado y la comarca se encuentra en vías de desarrollo, además de la carencia de equipamientos turísticos, comercialización y falta de recurso humano encargado de la actividad.

El perfil de la demanda potencial de casa hacienda está dirigido a visitantes para todas las edades, que sean amantes de la naturaleza, les guste la aventura, conocer sobre las costumbres de la población local y aprender de las actividades agropecuarias del día a día en la hacienda.

## **2.13 Análisis del Potencial Turístico de Hacienda San Luis de Manares**

Respecto al potencial turístico este se puede definir específicamente como el plan de desarrollo turístico o la construcción de instalaciones y servicios idóneos para satisfacer las necesidades del turista, y definiendo de una manera más general, también puede incluir los efectos asociados, tales como la creación de empleos o la generación de ingresos.

El recurso posee un gran potencial que no está siendo aprovechado, sin embargo se considera que este puede ser acondicionado y utilizado para el desarrollo de la actividad turística.



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*

---



La hacienda todavía no está dentro del sector turístico, sin embargo la propietaria y pobladores de la comarca están interesados en el desarrollo de dicha actividad implementado el turismo como una actividad complementaria a sus actividades principales, basándose en un modelo agroturístico.

San Luis de Manares cuenta con diferentes recursos hídricos tanto propios como complementarios, tales como ríos, laguna, playas y aguas termales provenientes de los cráteres del imponente volcán Mombacho. El principal atractivo de hacienda San Luis de Manares es el río con el mismo nombre, este se caracteriza por la combinación de aguas frías y termales

Así mismo el visitante puede pescar y disfrutar de un maravilloso y ameno día, un buen baño, eligiendo así entre aguas totalmente calientes, heladas o cálidas.

El turista puede relajarse y disfrutar de la naturaleza, el sonido del agua es algo que a cualquier visitante cautiva, sentir el aire que corre a gran velocidad y el clima fresco hace que sea una experiencia única.

Se pretende desarrollar la actividad turística en la hacienda, tomando en cuenta los recursos encontrados en sus alrededores con el objetivo de diversificar la economía, mejorar las relaciones sociales y conservar los recursos existentes.



# CAPÍTULO III

## *Analisis Foda de la Hacienda* **San Luis de Manares**





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*















El análisis FODA, muestra los elementos internos y externos que actualmente están incidiendo en la Hacienda San Luis de Manares, los cuales no solo permiten evaluar el estado presente, sino también conocer las oportunidades que tiene el sitio para poder desarrollar con mayor eficiencia la actividad turística.

A continuación se muestra el análisis FODA del sitio en estudio:

<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Posee potencial turístico paisajístico.</li><li>• La hacienda cuenta con el servicio de energía eléctrica y señal telefónica.</li><li>• Existen condiciones óptimas para la práctica del turismo de naturaleza.</li><li>• Se puede disfrutar de un ambiente natural, seguro y agradable.</li><li>• La hacienda cuenta con zonas estratégicas para crear estructuras turísticas.</li><li>• Posee un gran potencial para desarrollarse turísticamente a nivel Nacional.</li><li>• Cuenta con condiciones para el diseño y elaboración de senderos.</li><li>• El sitio tiene potencial para realizar actividades deportivas tales como: senderismo, pesca, natación, camping y Canopy</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Generación de empleo directo e indirecto.</li><li>• Posición estratégica apta para implementar la actividad turística.</li><li>• Desarrollo turístico sostenible en la hacienda</li><li>• Insertarse como un nuevo destino verde en el mercado turístico del país donde se practiquen los principios de sostenibilidad.</li><li>• Conservación de los recursos florísticos y faunísticos en la zona.</li><li>• Desarrollo turístico a mediano plazo</li><li>• Crecimiento de la demanda de turistas interesados en visitar destinos verdes, practicar turismo rural, ecoturismo, turismo de aventura y agroturismo.</li></ul>





<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li> La hacienda se encuentra retirada de la zona urbana.</li><li> El acceso es difícil durante el invierno.</li><li> Carencia de senderos para el desplazamiento de turistas.</li><li> No cuentan con infraestructura turística básica en el área (comiderías, hospedajes, señalización turística).</li><li> Inexistencia de señalización del área.</li><li> Carencia de recurso humano capacitado para apoyar la actividad turística en la hacienda.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li> Crisis económica mundial.</li><li> Riesgo de desastres naturales</li><li> Deterioro de los caminos en épocas de invierno.</li><li> Falta de inversión en infraestructura en la localidad. (centro de salud, mejores de caminos, policía etc.).</li><li> Ausencia de un plan de manejo ambiental.</li><li> Escasez de turistas por falta de promoción y comercialización turística.</li></ul>

# CAPÍTULO IV

## *Propuestas de Desarrollo Turístico para la Hacienda San Luis de Manares*





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*

---



Se elaboró el presente capítulo de propuestas de desarrollo turístico para la hacienda San Luis de Manares, con el fin de diversificar y promocionar su oferta entrando en la comercialización turística con ayuda de herramientas de publicidad.

- 🌍 Propuesta #1: Gestión turística empresarial para el área administrativa de la Hacienda
  
- 🌍 Propuesta #2: Restauración y Acondicionamiento de estructura turística para la hacienda San Luis de Manares.
  
- 🌍 Propuesta #3: Creación de un sendero interpretativo
  
- 🌍 Propuesta #4: Elaboración de paquetes turísticos.
  
- 🌍 Propuesta #5: Estrategias de Marketing para Hacienda San Luis de Manares



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*

---

---



**4.1 Propuesta #1: Gestión turística empresarial para el área administrativa de la Hacienda San Luis de Manares.**

Para el desarrollo de la actividad turística sostenible es necesario tener una estructura organizativa en donde se determinen objetivos, misión, visión y funciones del personal turístico además líneas de acción que orientan a una buena administración lo cual ayudará a alcanzar las proyecciones que se deseen en un plazo definido.

Es de gran importancia la implementación de esta propuesta ya que permitirá una organización de forma ordenada y participativa donde se incluyen a las personas interesadas en promover el desarrollo del turismo en casa hacienda San Luis de Manares.



#### 4.1.1 Objetivo Misión Y Visión empresarial

##### OBJETIVOS TURISTICOS

- 🌍 Capacitar al personal para un mejor desempeño en las actividades realizadas por los mismos.
- 🌍 Realizar acciones de buenas prácticas para el cuidado del medio ambiente.
- 🌍 Mantener un equilibrio entre calidad y precio.
- 🌍 Promover el desarrollo de una oferta agro turística que aproveche oportunidades de mercado y brinde oportunidades de generación de empleo y de diversificación de ingresos

##### VISIÓN

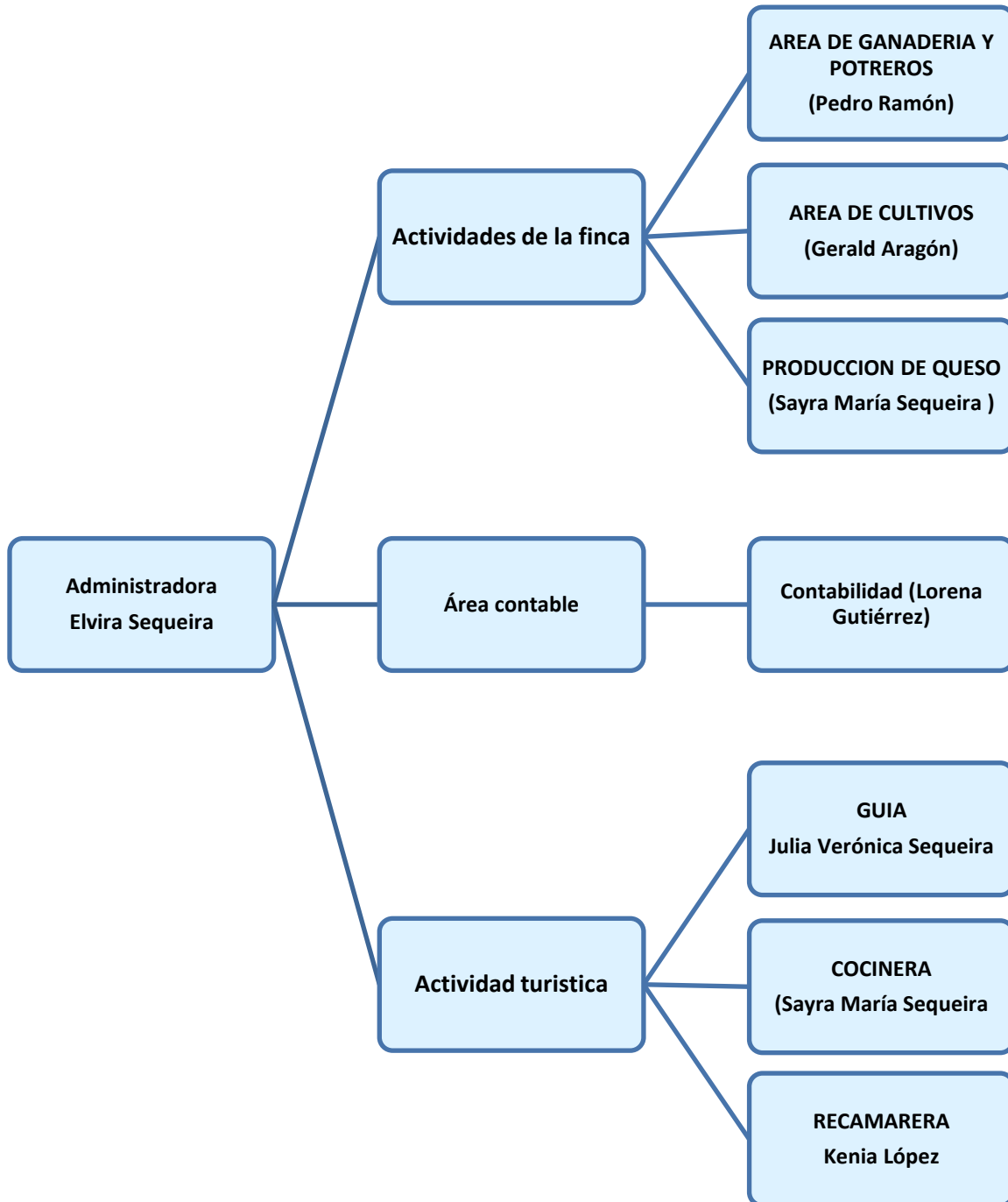
Ser una hacienda líder en agroturismo, diversificando y desarrollando productos turísticos, abriendo caminos en nuevos mercados nacionales e internacionales, promoviendo el respeto al entorno socio-económico, cultural y natural para lograr una actividad sostenible.

##### MISIÓN

Somos una hacienda comprometida a impulsar la actividad turística de una forma planificada y responsable bajo los principios de sostenibilidad, con altos estándares de calidad en sus servicios, con un personal calificado que satisfaga las necesidades de los turistas y que sea innovador en el producto ofertado.



#### 4.1.2 Propuesta de Organigrama de la hacienda incorporando la actividad turística.





En el organigrama anterior se demuestra la organización de cada una de las áreas actuales de la hacienda anexando la actividad turística y el área contable, sin embargo el personal turístico femenino podrá ayudar en otra áreas según la demanda, esto sin dejar de lado sus actividades principales, en un futuro el organigrama podrá tener variaciones al contratar personal humano de la comunidad, esta es una de las mayores expectativas.

#### **4.1.2.1 Descripción de las funciones del administrador, guías, cocina y recamareras.**

##### **Administrador:**

- Tramitar licencia como finca agro turística en el INTUR Granada.
- Mantener un nivel adecuado de actualización de documentación de la finca como de los trabajadores
- Control de inventario ganadero.
- Visita y supervisión de trabajadores.
- Controlar el buen funcionamiento de las diferentes áreas de la finca.
- Dirigir al personal para trabajar de manera armoniosa esto mediante capacitaciones en los diferentes temas que referente al turismo.
- Planificar futuros cambios para la mejora y desarrollo de la finca.
- Estar disponible para cualquier eventualidad que pueda suceder siempre estando positivo y en busca de soluciones
- Establecer alianzas y convenios con autores claves del sector turístico: Gabinete de turismo, INTUR Granada, tour operadoras, entre otros.

##### **Guías:**

- Gestionar licencia de guía turística local otorgada por el INTUR.
- Contar con información básica o detalles de los turistas que debe atender.
- Llegar con anticipación al lugar o punto de encuentro, con el fin de ubicar la modalidad, entre otros.



- 🌍 Hacer las coordinaciones necesarias con los otros guías.
- 🌍 Antes del inicio del tour se debe explicar el circuito, lugares de visitas incluidos y el tiempo de duración del mismo.
- 🌍 Permitir que los turistas se sientan cómodos y disfruten el circuito.
- 🌍 Explicar las condiciones para el desplazamiento, vigilando el cumplimiento de las normas de seguridad y conservación del sitio visitado.
- 🌍 Tener el material necesario para el desarrollo del tour.
- 🌍 Crear conciencia en el visitante sobre la importancia de la conservación y cuidado del medio ambiente.
- 🌍 Mantener registro de visitas y buzón de sugerencias
- 🌍 Elabora informes al finalizar los itinerarios.
- 🌍 Toma decisiones en situaciones especiales que afectan al turista
- 🌍 Habilidad para promover actividades de animación.

#### **Cocinera:**

- 🌍 Garantizar la preparación y presentación de los alimentos de manera adecuada, eficiente, de acuerdo a los estándares y procedimientos establecidos para su área.
- 🌍 Planeamiento del menú
- 🌍 Prepara los platillos de acuerdo a lo establecido en las recetas aprobadas.
- 🌍 Asegurarse de contar con los productos para la operación de la cocina, de acuerdo al pronóstico de cubiertos para evitar escasez o desperdicio.
- 🌍 Se asegura de utilizar los productos estandarizados.
- 🌍 Está a cargo de mantener los más altos estándares de la higiene en la cocina. Para mantener la salud pública es de suma importancia la manipulación segura de alimentos.
- 🌍 Utiliza básculas y medidas estándar de acuerdo a la receta.
- 🌍 Supervisar la preparación y presentación oportuna de los alimentos
- 🌍 Prepara alimentos fríos y frescos, diariamente.





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San  
Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*

---

---



- Realiza decoraciones a la hora de cada comida.

**Recamarera:**

- Limpiar las habitaciones siguiendo las instrucciones y prioridades establecidas
- Custodiar las llaves que se le entreguen al visitante para que no haya ningún inconveniente
- Cuidar el material y el equipamiento de limpieza
- Comunicar las averías para su posterior reparación
- Retirar y entregar los objetos olvidados en las habitaciones de salida para su registro



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



Matriz de Gestión turística empresarial	
<b>Objetivo</b>	Contribuir a la organización del área turística y desarrollo de la actividad en la Hacienda San Luis de Manares.
<b>Metas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Insertar la Hacienda como un destino único que desarrolla la actividad turística con eficiencia.</li> <li> Desarrollo del turismo en el área de estudio</li> <li> Mejor organización y planificación en el ámbito turístico</li> <li> Ofrecer un servicio turístico de calidad que llene las expectativas de los visitantes.</li> </ul>
<b>Acciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Creación de una comisión turística</li> <li> Llevar un control y supervisión de cada área turística de la Hacienda</li> <li> Capacitar a los pobladores de las comunidades aledañas sobre temas turísticos e incorporarlos en dicha actividad.</li> <li> Evaluar el estado de la actividad turística a través de un libro de registro.</li> </ul>
<b>Indicadores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Conformación de la comisión</li> <li> Números de convenios con intermediarios</li> <li> Cantidad de turistas que visitaron el recurso</li> </ul>
<b>Medios de verificación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Libros de registros y contabilidad</li> <li> Informe de gestiones de la comisión</li> <li> Acciones realizadas, una vez conformada la actividad turística.</li> <li> Evaluación semestral de la evolución y logros de la comisión.</li> </ul>
<b>Organismos responsables</b>	Hacienda San Luis de Manares
<b>Periodo</b>	A corto plazo



## **4.2 Propuesta #2: Restauración y Acondicionamiento para la hacienda San Luis de Manares.**

Esta propuesta se realizó con el propósito de ofrecer un servicio de alojamiento al visitante para una mayor satisfacción y comodidad.

Se diseñaron dos cabañas con la capacidad de albergar a seis personas con baño independiente a la casa hacienda, diferenciándose únicamente una de la otra por las condiciones para personas con capacidades diferentes.

Se propone que las cabañas sean construidas con madera y ladrillos de barro, para que esta construcción sea de bajo impacto paisajístico y se integre con el contexto natural y rural del entorno, se prevé que la construcción se extienda unos 139m<sup>2</sup> (metros cuadrados), diseñada para una familia con hijos constará con dos dormitorios dobles y el principal con cama matrimonial, un servicio sanitario completo compartido entre las habitaciones, además de una sala de estar y una terraza para disfrutar de la maravillosa vista y el aire fresco.

De igual forma se propone la restauración de dos áreas de la casa hacienda que en la actualidad están siendo desaprovechada y descuidadas como son dos bodegas, ésta restauración se plantea con el objetivo de convertir la bodega número uno en una habitación múltiple con capacidad para ocho personas en literas dobles. Mientras que la bodega número dos, la propuesta es transformarla en una habitación matrimonial con salida independiente a la casa hacienda.

Cabe mencionar que en el diseño de estas se tomaron en cuenta las bondades de la naturaleza como es la iluminación y ventilación para poder realizar una actividad sostenible.

Siguiendo el propósito de ofrecer un servicio de calidad a través de una buena infraestructura, la propuesta incluye la construcción de dos pequeños puentes en diferentes pasos del Rio Negro, una ducha y letrina ecológica independiente a las



cabañas, así mismo la construcción de un barandal y aplicación de pintura en la casa hacienda.

#### **4.2.1 Restauración en diferentes áreas de la casa hacienda.**

La restauración y transformación de las bodegas en un dormitorio múltiple y un dormitorio matrimonial, una propuesta a corto plazo; dado que en la actualidad no existe en los alrededores una iniciativa que brinde este servicio para que el visitante pueda pernoctar en el lugar.

##### **4.2.1.1 Dormitorio múltiple**



Vista interna y externa del dormitorio múltiple



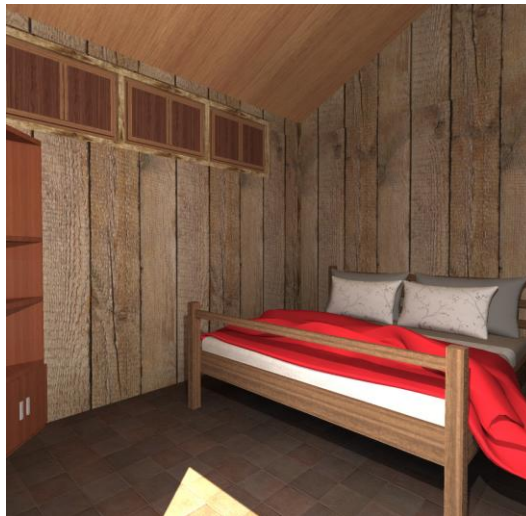


**Presupuesto de restauración y transformación para dormitorio múltiple**

<b>PRESUPUESTO PARA DORMITORIO MULTIPLE</b>					
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>U/M</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>COSTO UNIT.</b>	<b>TOTAL</b>
1	Puerta de madera doble 0.90 x 210M instalada	Unid.	2	6,600	13,200
2	ventana de madera 2.80 largo x 0.30	Unid.	4	975	3,900
3	Clavos 1" Corriente	Lb	5	24	120
4	Ventana de 0.91 largo x 0.30	Unid.	6	233.33	1,400
5	Cedazo # 14 P/Ventana	Yad	9	38	342
6	Clavos 3" Corriente	Lb	10	20	200
7	Clavos 2" Corriente	Lb	10	20	200
8	pintura (Paredes 278 M <sup>2</sup> ) agua	Gl	19	175	3,325
9	Láminas de plywood 4x8x3/16	Unid.	24	290	6,960
10	Bondex Plus	Bolsa	24	123	2,952
11	Fragua	Lb	71	9.63	684
12	Cuartón 2"x3"x3vrs p/cielo raso	Unid.	73	72.27	5,256
13	Separadores 4 MM	Unid.	300	0.17	51
14	Cerámica de 33x33 (11.72M X 6.14M)	M <sup>2</sup>	71.96	320	23,400
15	Barniz	GL	5	480	2,400
				<b>TOTAL</b>	64,390
				<b>MANO DE OBRA</b>	30,000
				<b>TOTAL</b>	94,390



#### 4.2.1.2 Dormitorio matrimonial



Vista interna y externa del habitación matrimonial

#### Presupuesto de restauración y transformación del dormitorio matrimonial

PRESUPUESTO PARA DORMITORIO MATRIMONIAL					
ITEM	DESCRIPCION	U/M	CANTIDA D	PRECIO UNITARIO	COSTO TOTAL
1	separadores 4mm	Unid.	100	17	17
2	clavos de 1" corriente	Lbs.	2	24	48
3	Clavos de 3" Corriente	Lbs.	3	20	60
4	clavos de 2" Corriente	Lbs.	3	20	60
5	Fragua	Lbs.	15	7.6	114
6	Barniz P/ Cielo Raso	Gl	1	480	480
7	Bondex Plus	Bolsa s	5	123	615
8	Láminas Plywood 4x8x3/16	Unid.	5	290	1,450
9	Pintura (agua)	Gl	4	175	700
10	Cerámica 33 x 33, color madera	M²	54.44	280	15,680
11	Cuartón 2" x2"x3vrs P/ Cielo raso.	Unid.	32	45	1,440
12	Puertas (Madera sólida) 0.90Mt x210Mt	Unid.	2	2,700	5,400
<b>Sub total</b>					<b>C\$ 26,064</b>
<b>Mano de obra</b>					<b>C\$ 12,000</b>
<b>Total</b>					<b>C\$ 38,064</b>



#### **4.2.1.3 Construcción de barandas y aplicación de pintura a la casa.**

La restauración de la fachada de la casa hacienda tiene por objeto contribuir a mantener el estilo tradicional de la casa hacienda en el sector rural, la existencia de un barandal en cada una de ellas es por higiene para mantener a los animales domésticos fuera de la casa.



**1. vista sur-este de la casa hacienda.**



**2. Vista, Corredor de la casa hacienda**



**Presupuesto de pintura exterior y construcción de barandas en casa hacienda San Luis de Manares.**

<b>PRESUPUESTO DE PINTURA EXTERIOR Y CONSTRUCCIÓN DE BARANDAS</b>					
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>U/M</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PRECIO UNIT.</b>	<b>TOTAL</b>
1	Cuartón 2" x2"x3vrs	Unid.	18	45	810
2	Regla 1"x2"x3vrs	Unid.	68	23	1,564
3	Clavos 3" Corriente	Lb	2	20	40
4	Clavos 2" Corriente	Lb	4	20	80
5	Cubeta de pintura látex	Unid.	19	1000	19,210
				Sub total	21,704
				Mano de obra	10,000
				Total	31,704





#### 4.2.2 Construcción de cabañas

##### Ubicación de las estructuras de cabañas

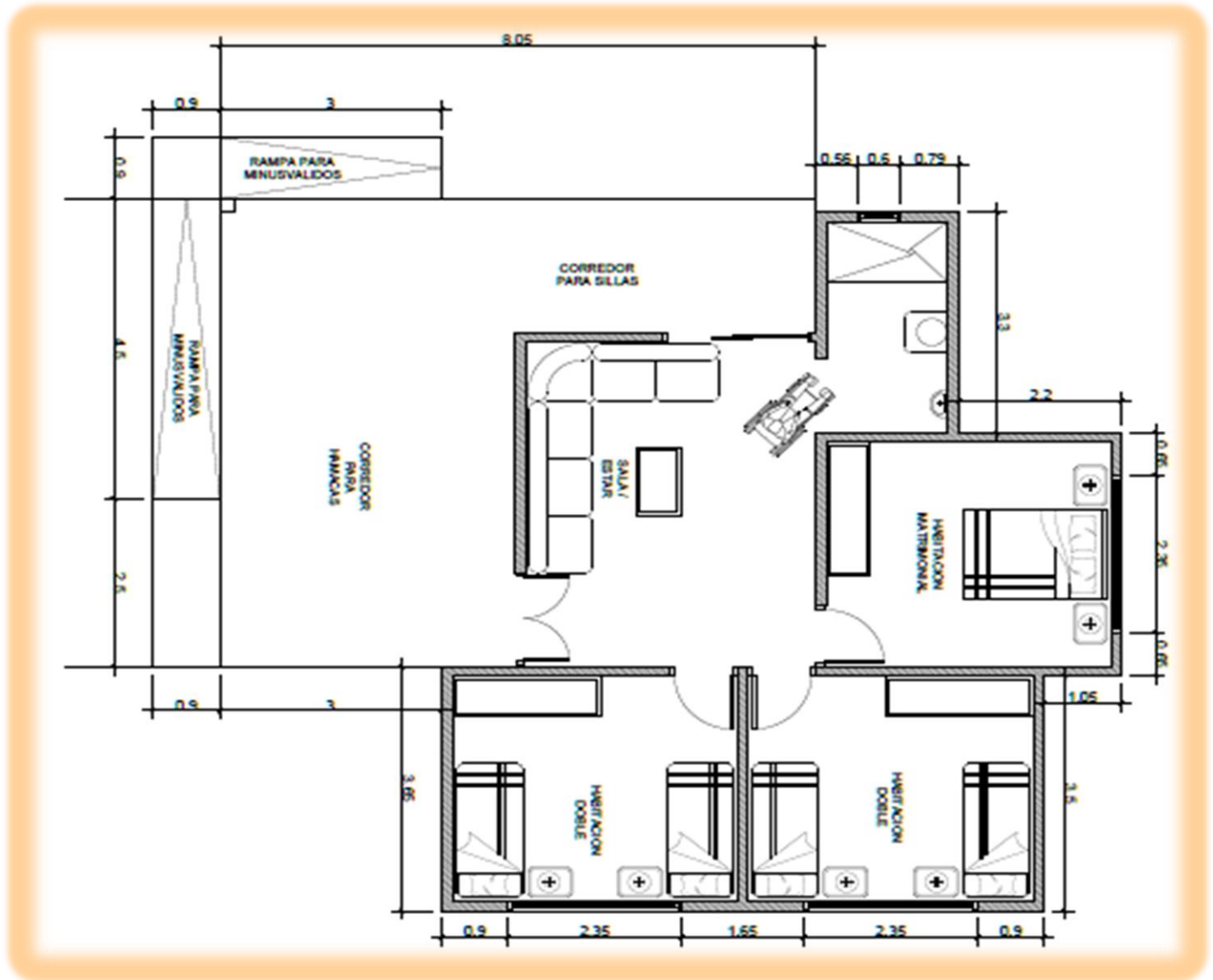
Se sugiere levantar la estructura, unos 25 mts al noreste de la casa hacienda, dado que el terreno es llano y al momento es usado como potrero no habiendo así la necesidad de talar árboles para despejar el sitio de construcción.



TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CABAÑAS



#### 4.2.2.1 Cabaña acondicionada para personas con capacidades diferentes.



PLANO



**Diferentes perspectivas de cabaña #1.**



**2) Perspectiva interior**



**1) Perspectiva frontal y derecha**



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



**3) Perspectiva traseira e izquierda**



**4) Perspectiva sala de estar**



**7) Perspectiva terraza**



**5) Perspectiva habitación doble**



**6) Perspectiva habitación matrimonial**





#### 4.2.2.2 Diseño cabaña #2.



Medidas de construcción, Ver anexo VI



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Presupuesto para construcción de las cabañas.**

Se espera poder aprovechar el recurso maderable existente en la hacienda para la construcción de cabañas, de esta manera minimizar el gasto de construcción.

PRESUPUESTO PARA CADA UNA DE LAS CABAÑAS ECOLOGICAS					
ITEM	DESCRIPCION	U/M	CANTIDAD	PRECIO UNI.	TOTAL
1	Cemento Canal	Bolsa	18	238	4,284
2	Domos acrílicos de 2x2 con kitt de instalación.	Unid.	3	2,056	6,168
3	Ventana de Vidrio 3 pez de 1.50M X 0.25MT Ancho (p/ baño)	Unid.	1	2100	2,100
4	Arena	Mt <sup>3</sup>	2	390	780
5	Piedrín ¾	Mt <sup>3</sup>	2	675	1,350
6	Puerta (Doble) de 1.80 Mt Ancho x 210Mt Alto (Vidrio)	Unid.	1	5,600	5,600
7	Ventana de Vidrio 2 pez de 1.50M X 1MT Ancho	Unid.	3	1,066	3,200
8	Puertas Sencillas P/ interior de 0.90M x 210 Mt (Plywood)	Unid.	4	750	3,000
9	Alambre de Amarre # 18	Lb.	6	20	120
10	Clavos de 4"P/ Madera techo	Lb.	10	20	200
11	De Cuartón 2"x2"x3vrs	Unid.	19	45	855
12	Sujetadores para techo de 5"	Unid.	400	2.81	1,124
13	Varillas de Hierro 3/8 Stcorrugado	Unid.	35	98	3,430
14	De Cuartón 4" x4"x5vrs p/ pilares	Unid.	165	300	49,500
15	De Cuartón 2"x3"x3vrs	Unid.	283	72.77	20,376
16	Estribos de 10 x 10 St	Unid.	302	302	936.20
17	De tabla 10"x1"x3vrs	Unid.	401	130	52,130
18	Regla 1"x2"x3vrs (P/ techo)	Unid.	669	23	15,389
19	Ladrillo de Barro 3"x6"x 12"	Unid.	1000	5.8	5,800
20	Tornillos P/ Madera 2" P/ Fina	Unid.	4500		1,350
21	Lámina tipo teja española 10 ft	Unid.	19	700	13,300
22	Lámina tipo teja española 12 ft	Unid.	58	840	48,720
<b>SUB TOTAL</b>					218,420
<b>MANO DE OBRA</b>					C\$98,289
<b>TOTAL</b>					C\$316,709

**Nota:** Se recomienda la construcción de una fosa séptica en conjunto de una fosa de absorción para depósito y filtración de los desechos líquidos.



#### **4.2.3 Construcción de ducha y letrina composteras en el exterior de la casa.**

Esta letrina, también llamada en otros lugares Baño Ecológico, está formada por una taza y dos cámaras.

La taza debe permitir separar la orina de las heces, para minimizar el contenido de humedad y facilitar el deshidratado de las heces. La orina es recolectada aparte, para ser utilizada como fertilizante.

Las dos cámaras son impermeables e independientes. Cada cámara tiene extensión de 1 Mt<sup>3</sup> aproximadamente. Ahí se depositarán solo las heces, utilizándose una cámara a la vez. Se adiciona cal, cenizas o tierra, luego de cada uso, para promover el secado y minimizar los olores.

Cuando la primera cámara esté llena aproximadamente dos tercios de su capacidad, debe ser completada con tierra, pasándose a utilizar la segunda cámara. El contenido de la primera cámara podrá ser utilizado como abono, luego de 6 meses a un año, tiempo requerido para su estabilización que se encuentra dentro de la misma edificación de las letrinas.

Estas duchas no cuentan con el sistema convencional de tuberías, por lo que se propone ubicar contenedores de agua (Con tapa), para que el visitante recepcione por medio de un balde su agua para ducharse.

Además, las duchas por ubicarse en un entorno natural, se sugieren la utilización de cortinas de baño en lugar de puertas, lo que permitirá el disfrute del clima y ambiente.



### Diferentes perspectivas letrinas ecológicas



**LETRINA COMPOSTERAS**



**VER MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN  
EN ANEXOS VII**





**Presupuesto para ducha y letrina composteras.**

<b>PRESUPUESTO PARA DUCHA Y LETRINA ECOLOGICA</b>					
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>U/M</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PRECIO UNIT.</b>	<b>TOTAL</b>
1	Puerta 1.5x2.90mt (sólida)	Mts	1	5000	5000
2	Ventana de vidrio 1.70m largo x 0.40m de alto	Mts	1	2,400	2400
3	Ventana de vidrio 0.80m largo x 0.60m de alto	Mts	1	1,400	1,400
4	Arena	Mt <sup>3</sup>	2	390	780
10	Fibrolit, lámina de 6 ft (nicalit ondulado del rojo o fibrocemento )	Unid.	8	493	3944
6	Alambre de Amarre # 18	Lbs.	5	20	100
7	Cemento canal	Bolsa	15	238	3,570
8	Cuartón de pino 2´x 3´x 3vrs	Vrs/Pulg	25	72	1,800
9	Estribos de 10"x10" st	Unid.	28	3.10	86.80
10	Tabla de pino 10"x1"x 3 vrs	Vrs/Pulg	48	130	6,240
11	sujetadores de Fibrolit de 5"	Unid.	60	2.81	169
12	Varilla de hierro st 3/8	Unid.	280	98	27,440
13	Ladrillo de Barro 2"X 4"X 8"	Unid.	890	4.80	4,272
14	Piedrín	Mt <sup>3</sup>	1.5	675	1.012.50
				<b>Sub total</b>	C\$ 57,115
<b>Nota:</b> Se recomienda la construcción de una fosa séptica en conjunto de una fosa de absorción para depósito y filtración de los desechos líquidos.				<b>Mano de obra</b>	C\$ 20,000
				<b>Total</b>	C\$ 77,115



#### **4.2.4 Construcción de puentes en los pasos del Río Negro**

El Río Negro es de caudal relativamente constante (su corriente varía más o menos lentamente por tanto no es un río de índole problemático)

Así que tomando en cuenta la necesidad de un acceso seguro para los visitantes, se elaboró la propuesta de construcción de los siguientes puentes los cuales tendrán la misma dimensión; 8.20 mts x 1.55 mts y de los mismos materiales



**Ver medidas de construcción de puente en anexo VIII**



**Presupuesto de puentes en los pasos del Rio Negro**

PRESUPUESTO PARA CADA UNO DE LOS PUENTES					
ITEM	PARA PUENTE	U/M	CANTIDAD	PRECIO UNIT.	TOTAL
1	Ladrillos de barro 2 1/2"x5"x10"	Unid.	1,7000	4.80	8,160
2	Cemento Canal	Bolsas	25	238	5,950
3	Arena	Mt <sup>3</sup>	3	390	1,170
4	Tabla 10"x1"x3vrs, P/ piso	Unid.	19	130	2,470
5	Solera 4"x12"x6vrs, 0.10 x 0.30 Ancho p/ Soporte del Puente	Unid.	6	1,037	6,222
6	Cuartón 3"x 3"x 3" P/ Barandas el Puente	Unid.	18	98	1,764
7	Clavos 3"	Lbs.	5	20	100
8	Clavos 4"	Lbs.	10	20	200
9	(Plus) Siembra de heliconias en la ribera del Río Negro	día	2	100	200
				<b>Sub total</b>	<b>C\$ 26,236</b>
				<b>Mano de obra</b>	<b>C\$ 11,800</b>
				<b>Total</b>	<b>C\$ 38,036</b>



**Desarrollo de Infraestructura y Acondicionamiento Turístico en la Hacienda San Luis de Manares.**

<b>Propuesta # 2</b>	<b>Matriz: Desarrollo de la infraestructura y acondicionamiento turístico</b>	
	<b>Objetivo</b>	Proveer de una infraestructura y estructura turística que facilite el disfrute de la actividad turística en la hacienda San Luis de Manares.
	<b>Metas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Restauración de diferentes áreas de la casa hacienda.</li> <li> Transformación de área de bodega en habitaciones.</li> <li> Construcción de puentes, letrinas ecológicas, bancas entre otras.</li> <li> Construcción de cabañas ecológicas</li> </ul>
	<b>Acciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Sesión de trabajo en un mes y medio aproximadamente</li> <li> Realización de presupuestos y proformas.</li> <li> Estudio de Impacto Ambiental</li> <li> Contratación de la mano de obra</li> </ul>
	<b>Indicadores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Conformación de la comisión</li> <li> Números de convenios con intermediarios</li> <li> Cantidad de turistas que visitaron el recurso</li> </ul>
	<b>Medios de verificación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Expedientes técnicos</li> <li> Archivos fotográficos, Plano.</li> <li> Informes contables</li> </ul>
	<b>Organismos responsables</b>	Hacienda San Luis de Manares
	<b>Resultados</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Construcciones terminadas</li> <li> Cantidad de infraestructura turística instalada tales como: Letreros de informáticos, ubicación de bancas y letreros que promuevan a la realización de las buenas prácticas.</li> </ul>
	<b>Periodo</b>	Corto, mediano y largo plazo



#### 4.5 Propuesta #3: Creación de un sendero interpretativo

Esta propuesta consiste en la creación de un sendero en el cual se establecen las diferentes paradas en varios sitios de la hacienda, así mismo para el acondicionamiento del sendero se construirán bancas de descanso, rótulos informativos y depósitos para basura.

El propósito del sendero es dar a conocer los diferentes ambientes (eco sistemas) y compartir los conocimientos que conlleva los cultivos que se cosechan dentro de la finca entre otros recursos.

Esta propuesta contiene:

- Mapa de la ruta con paradas establecidas
- Creación de bancas de descanso.
- Rótulos Informativos
- Depósitos para basura

#### Sendero "Los cultivos"

El sendero tendrá un total de 5 paradas, en el mapa se observan las paradas determinadas, las que se explicarán a continuación:

<b>HACIENDA AGROTURÍSTICA SAN LUIS DE MANARES</b>	
<b>MAPA DE SENDERO "LOS CULTIVOS"</b>	
<b>COORDENADAS</b> -9566857, 1318146	
<b>LEYENDA</b>	
	ESTACION INTERPRETATIVA
	CURSO DEL SENDERO
<b>ESCALA</b> 1:6374	

MAPA SENDERO LOS CULTIVOS

*UNAN-Managua  
Carrera Turismo Sostenible*

118



## Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada



Bienvenida desde Casa Hacienda San Luis de Manares

- 🌍 Información protocolar (Saludo, presentación y bienvenida a los turistas). Por ejemplo: Saludos (buenos días, buenas tardes, hola), mi nombre es... sean Uds. Bienvenidos, entre otros.
- 🌍 Información importante: acerca de las medidas de seguridad (acciones no permitidas o peligrosas, zonas inseguras, lo adecuado a llevar consigo, entre otros).
- 🌍 Breve reseña de la temática general del recorrido que se va a realizar.



INICIO DEL SENDERO

Parada 1: Manantial

- 🌍 Explicación acerca de la creación de la presa.
- 🌍 Actividades: observación, toma de fotografías.



MANANTIAL



## Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada



### Parada 2: Cultivo de plátano

- 🌍 Explicar al visitante el proceso del cultivo del plátano y las características
- 🌍 Objetivo y finalidad que tiene este cultivo en la hacienda.
- 🌍 Corte de plátano para tener un recuerdo de cómo se corta, llevar a su lugar de origen y a la vez alimentarse del mismo.
- 🌍 Actividades: observación, corte y toma de fotografías.



ROTULO INFORMATIVO



DEPOSITO PARA BASURA, PARADA II

### Parada 3: Cultivo de Caña de azúcar

- 🌍 Explicar al visitante el proceso del cultivo de la caña de azúcar y las características, el fin que tiene este en la hacienda.
- 🌍 Corte del cultivo para tener un recuerdo de cómo se corta, llevar a su lugar de origen y a la vez degustar del mismo.
- 🌍 Actividades: observación, corte y toma de fotografía



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



BANCA PARA DESCANSO



INFORMACIÓN DEL CULTIVO

Parada 4: Rio Negro

- Explicar de dónde provienen las aguas, las características de este, el uso que le dan, entre otros.
- Actividades: observación y toma de fotografías.



ROTULO INFORMATIVO, PARADA IV



Deposito para basura





## Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada



### 5: Bosque La Guasimada

- 🌍 Explicar las diferentes especies de flora encontradas en el bosque y predominio de la especie (Guácimo).
- 🌍 Fin de la flora
- 🌍 Importancia de este para la población local
- 🌍 Actividades: observación, toma de fotografías y descanso.



INFORMACIÓN DEL BOSQUE



BANCA DE DESCANSO

Durante el recorrido del tour, se apreciara la variedad de fauna y flora que posee la finca. Tales como monos congos, mariposas entre otros.



#### **4.5.1 Construcción de mesas rústicas, depósitos de basura y rótulos informativos.**

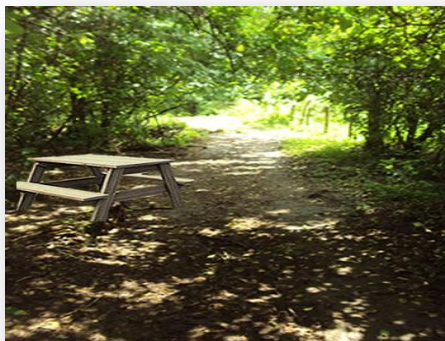
Esta propuesta tiene el propósito de mejorar el servicio de senderismo a los visitantes.

Para esto se construirán sencillas mesas de madera con bancas a ambos lados, depósitos para basura y rótulos informativos que serán ubicados en puntos estratégicos de los senderos tales como: debajo de árboles que proporcionen sombra, puntos con vistas panorámicas, esto se realizara con el objetivo que los visitante puedan hacer parada en estos puntos y descansar, tomar un refresco, comer algo o tomar apuntes sobre información brindada por los guías.

Los depósitos para basura serán colocados junto a las mesas para que los visitantes depositen aquí la basura generada en el transcurso de los senderos.

Como se mencionó anteriormente tanto las mesas como los depósitos de basura serán rústicas, las mesas tendrán capacidad para 6 personas, 3 de cada lado se ubicarán 2 mesas en cada punto más un depósito para basura .Las mesas tendrán las siguientes medidas 120 cm de ancho x 150 cm de largo.

Los rótulos serán ubicados con el propósito que el visitante se informe acerca de la parada en la cual se encuentra, el cual estos poseen información general acerca del sitio



DISEÑO DE LAS MESAS RÚSTICAS Y DEPÓSITOS PARA BASURA



**Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada**



Los rótulos medirán 1.15 mts de largo por 0.75 mt de ancho, cuyo soporte será cuartones 2x2 pulgadas con un largo de 1.80 mts, lo cual se utilizara 5 tablas de 1x12x 5vrs y 6 cuartones de 2x2x 4vrs.

**4.5.2 Presupuesto para la construcción de mesas**

<b>Mesa</b>					
<b>Medidas</b>	120 cm de ancho x 150 cm de largo.				
<b>Total de mesas</b>	10		<b>Material</b>	<b>Cedro calidad A</b>	
<b>Numero de tablas x mesa</b>	3	<b>Medidas</b>	<b>Total tablas</b>	<b>Precio x unidad</b>	<b>Precio Total</b>
		A: 30cm x L: 130 cm	30	C\$ 110	3,300córdobas
<b>Número de cuartones x mesa</b>	3	A:10 <sup>2</sup> cm x L:160 cm <sup>2</sup>	30	C\$ 150	4,500 córdobas
<b>Total</b>	7,800 córdobas				
<b>Otros Materiales clavos</b>	<b>Cantidad</b>			<b>Medidas</b>	
	10 docenas			Medida 4 pulgadas	
	<b>Costo x unidad</b>			<b>Total</b>	
	C\$ 40 c/doc.			C\$ 400 c/doc.	
<b>Costo trabajadores Obreros residentes</b>	C\$ 7,000				
<b>Total de la obra</b>	C\$ 15,200				



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**4.5.3 Presupuesto para la construcción de depósitos para basura y rótulos informativos**

Depósitos de basura					
<b>Medidas</b>	40cm de ancho X 1m de largo Cilindro en regla de 4 cm				
<b>Numero de depósitos de basura</b>	7	<b>Material</b>		Madera de cedro calidad A	
<b>Número de reglas x depósito de basura</b>	10	<b>Medidas</b>	<b>Costo x unidad</b>	<b>Total X c/u</b>	<b>Total</b>
		A: 4 cm x L: 1m	C\$ 70	C\$ 700	C\$ 4,900
<b>Numero de tabloncillos circulares</b>	7	<b>Costo x unidad</b>		<b>Total</b>	
		C\$ 70		C\$ 490	
<b>Otros Materiales clavos</b>	<b>Cantidad</b>			<b>Medidas</b>	
	14 docenas			Medida 4 pulgadas	
	<b>Costo x unidad</b>			<b>Total</b>	
	C\$ 40			C\$ 560	
<b>Costo trabajadores Obreros residentes</b>	C\$ 5,000				
<b>Total de la obra</b>	C\$ 10,950				

PRESUPUESTO CONSTRUCCION LETREROS INFORMATIVOS					
ITEM	DESCRIPCION	U/M	CANTIDAD	PRECIO UNIT.	TOTAL
1	Clavos	Lbs.	2	22	44
2	Lijas	Unid.	10	10	100
3	Barniz	Galones	1	450	450
4	Pintura negra de aceite	Galón	2 1/4	130	260
5	Pincel	Unid	8	8	64
6	Mano de obra	Unid.	5	260	1300
7	Tablas	Unid	5	280	1400
8	Cuartones	Unid	6	155	930
				<b>Total</b>	<b>C\$ 4548</b>





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



<b>Propuesta creación de mesas rústicas y depósitos de basura</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Construcción de mesas rústicas, depósitos para basura y rótulos informativos</b>
	<b>Metas</b>	Construir y equipar mesas, depósitos para basura y rótulos informativos para los senderos que sirvan a los visitantes para descansar, depositar la basura generada durante el transcurso de los senderos e informarse acerca de la parada en la que se encuentren.
	<b>Acciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Realizar un estudio previo de los puntos donde se ubicarán</li> <li> Tomar medidas del espacio donde se instalarán</li> <li> Cotización de materiales de construcción</li> <li> Contratación de Mano de obra.</li> <li> Acondicionar el suelo donde se ubicarán.</li> <li> Puesta en marcha de la construcción de mesas, depósitos para basura y rótulos informativos</li> </ul>
	<b>Indicadores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Calidad en el servicio que se pretende dar al visitante.</li> <li> Existente demanda de visitantes en la zona.</li> </ul>
	<b>Medios de verificación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Presupuesto y reporte ya finalizada de la obra.</li> <li> Supervisión y toma de fotografías del trabajo.</li> <li> Reporte contable de la obra.</li> </ul>
	<b>Organismos responsables</b>	<p>Propietarios de los terrenos donde están ubicados los recursos.</p> <p>Propietaria de la Hacienda San Luis de Manares</p>
	<b>Periodo</b>	6 meses



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



<b>Matriz de Sendero Interpretativo</b>	
<b>Objetivo</b>	Crear un sendero interpretativo con los diferentes recursos que posee la finca San Luis de Manares
<b>Metas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Proporcionar al visitante información sobre los diferentes cultivos y recursos que posee la hacienda, a través de las diferentes paradas del sendero.</li> </ul>
<b>Acciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Capacitar al personal en la exposición de cada parada turística.</li> <li> Diseñar áreas de descanso en paradas principales.</li> <li> Establecer rótulos informativos en diferentes paradas del recorrido</li> </ul>
<b>Indicadores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Un guía turístico calificado por capacitaciones recibidas en turismo.</li> <li> Un sendero interpretativo turístico.</li> <li> 5 paradas forman el sendero.</li> <li> 5 rótulos.</li> <li> 10 bancas</li> <li> 7 bote para basura</li> <li> Número de turistas visitando la Hacienda.</li> </ul>
<b>Medios de verificación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Lista de acto de presencia en las capacitaciones.</li> <li> Supervisión del trabajo.</li> <li> Libro de registros y sugerencias.</li> <li> Fotografías.</li> <li> Visita a los sitios</li> </ul>
<b>Organismos responsables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Hacienda San Luis de Manares</li> </ul>
<b>Periodo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> A corto plazo</li> </ul>

Propuesta # 3



#### **4.6 Propuesta # 4: Elaboración de paquetes turísticos**

Se diseñaron dos paquetes turísticos que ofrecen los recursos situados en la hacienda San Luis de Manares y sus alrededores, es importante mencionar que fueron identificados previamente en el diagnóstico y se retoman para realizar la oferta potencial de este nuevo destino turístico, vinculando de esta manera la hacienda y a la comunidad.

Cada paquete posee una estructura de costos donde se detallan los precios propuestos para cada actividad, mismos que pueden ser utilizados para venta de servicios individuales, tales como alimentación, juegos, alojamiento, cabalgatas, entre otros.

##### **Producto principal:**

Hacienda San Luis de Manares

##### **Producto periférico:**

- Alojamiento
- Alimentos y bebidas (A&B)
- Guías turísticos
- Transporte

##### **Productos complementarios:**

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| Actividad de baño en el Río Manares, Río Negro, playa | Elaboración de queso artesanal |
| Ensillar caballo                                      | Observación de flora y fauna   |
| Cabalgatas  | Cultivo de musáceas            |
| Ordeño de vaca  | Cultivo de caña de azúcar      |

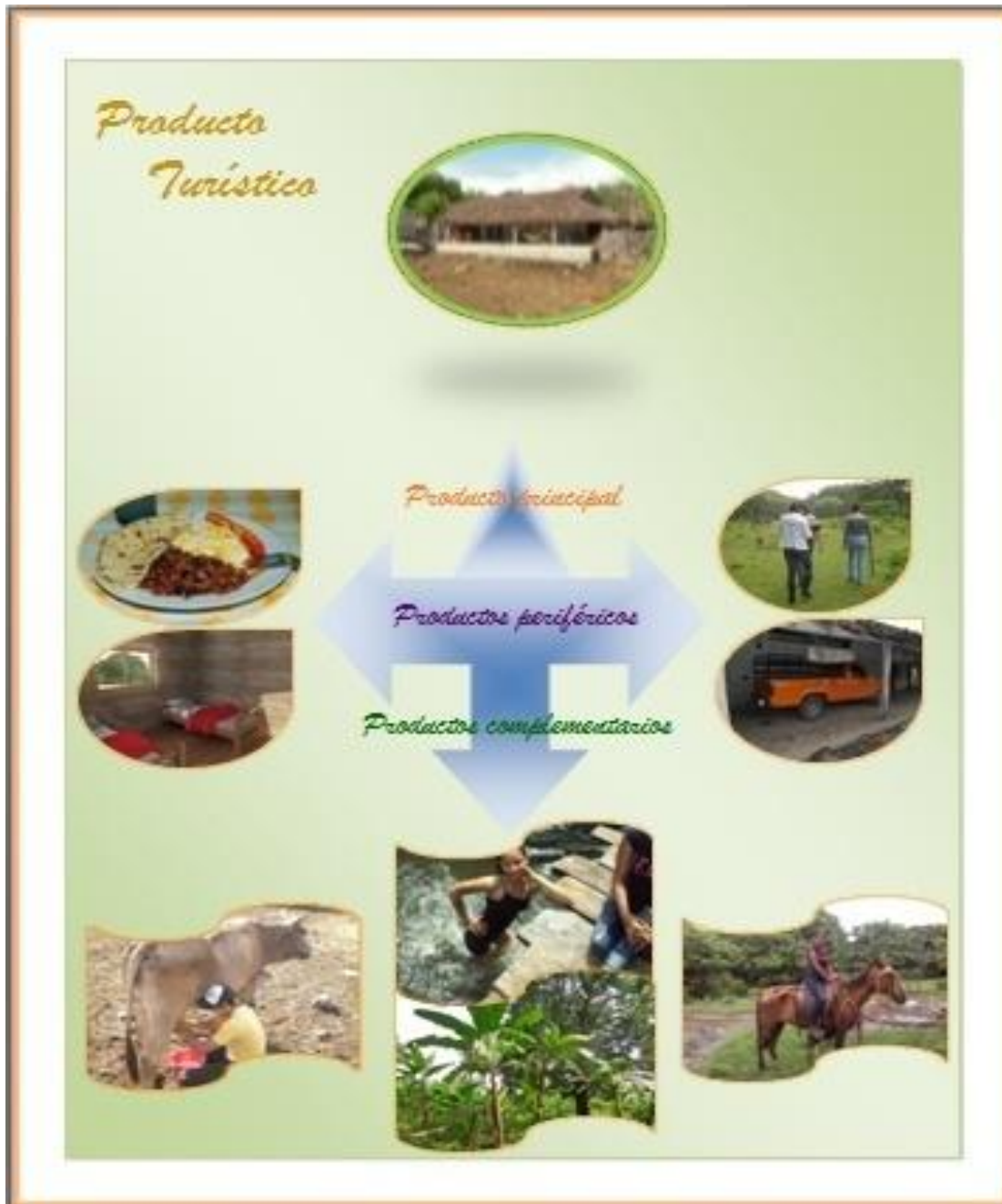


## Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada



Esta propuesta contiene:

- Características de los paquetes turísticos.
- Itinerarios.
- Estructura de costo.







**Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada**



**Dificultad:** Media.

**Tipo de segmento:** Jóvenes, adultos y tercera edad.

**Transporte:** Privado

**Duración: Paquete # 1:** Dos noche y tres días.

**Incluye:** Pensión alimenticia completa, alojamiento, tour a caballo por la comunidad o en carreta halada por bueyes, tour por el sendero “Los cultivos” y parcelas, clase de ordeñar o ensillar y cabalgar, paseo en bote.

**No incluye:** Suvenir, bebidas alcohólicas, seguro de viaje o transporte aéreo.

**Paquete # 1 Entre familia y amigos**

Esta es una propuesta que invita a las familias urbanas a vivir de primera mano la cultura campesina, conocer el diario vivir que hace llegar los alimentos hasta nuestros hogares, una experiencia rural que te permitirá integrarte con la naturaleza, disfrutar de la tranquilidad de las noches y el sonido que solo en el campo puede existir.

**Itinerario del programa completo**

**Día 1**

Horario	
8:00am_9:30am	Traslado Nandaime – Hacienda San Luis de Manares.
9:30am_10:00am	Bienvenida, Ubicación en los dormitorios. Presentación general del programa.
10:00am_11:30am	Recorrido por el sendero los cultivos
12:00pm_1:00pm	Almuerzo en la casa hacienda
2:00pm_4:30pm	Tarde de baño en el rio Manares o poza del Rio Negro
4:30pm_6:00pm	Tiempo libre
6:00pm_7:00pm	Cena en la casa hacienda.
7:15pm_9:00pm	Noche de tertulias y fogata.



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Día 2**

Horario	
7:00am_8:00am	Desayuno típico nicaragüense
8:00am_10:30am	Actividades matutinas ordeñar, ensillar y cabalgar, participar en la siembra y cuidado de cultivos en la hacienda.
10:30am_4:30pm	Visita a la Laguna Blanca, paseo en bote y Almuerzo: Parrillada junto a la laguna.
3:30pm_4:30pm	Retorno a la Hacienda San Luis de Manares
6:00pm_7:00pm	Cena
7:00pm_9:00pm	Tiempo libre o juegos de mesa.

**Día 3**

7:00am_8:00am	Desayuno
8:00am_9:30am	Retorno a Nandaime.



**Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada**



**Estructura de costo**

Se elaboró una estructura de costo para cada paquete propuesto valorando las distintas visitas y actividades que se realizarán en cada uno de ellos.

**Estructura de costo paquete # 1**

HACIENDA SAN LUIS DE MANARES					
Entre familia y amigos					
Paquete # 1, Para un mínimo de 7 personas e individual.					
Detalles de servicios		Media de costo por	Prestatario de servicios	tarifa p/	tarifa p/grup
		Excursiones Y Actividad			
1-Traslado (transfer)	Nandaime - Hacienda San Luis de Manares	\$ 17.00	Hacienda San Luis de Manares	\$17.00	\$25.00
2-Alojamiento	CABANAS (3 días-2 noches)	\$ 10.00	Hacienda San Luis de Manares	\$20.00	\$130.00
3-Comidas	Desayuno	\$1.50	Hacienda San Luis de Manares	\$3.00	\$18.20
	Almuerzo	\$2.50	Hacienda San Luis de Manares	\$5.00	\$35.00
	Cena	\$1.50	Hacienda San Luis de Manares	\$3.00	\$18.20
4-Excursiones y Actividades	Recorrido por el sendero los cultivos	\$1.00	Hacienda San Luis de Manares	\$1.00	\$6.00
	Visita a Laguna blanca	\$2.00	Hacienda San Luis de Manares	\$2.50	\$15.00
	Paseo en bote	\$1.00	Hacienda San Luis de Manares	\$2.00	\$12.00
	Participar en la siembra y cuidado de los cultivos	\$1.00	Hacienda San Luis de Manares	\$1.00	\$6.00
	Baño en el río Manares o poza del río	\$2.00	Hacienda San Luis de Manares	\$2.00	\$12.00
5- Guia	Acompañamiento los 3 días	\$3.00	Hacienda San Luis de Manares	\$10.00	\$20.00
6- Otros servicios					
7- Gastos Varios (Incluir cuando corresponda)					
Preparado por:			Costo neto de los servicios	66.5	279.4
			MARK-UP 25%	16.62	69.85
			Precio de venta al público	83.12	349.25
Aprobado por:			Comision por intermediario 11%	9.14	38.42
			Precio de venta al público (venta por intermediario)	92.26	387.67

**Precio (Venta directa por San Luis de Grupo U\$349.25, Individual U\$83.12**

**Precio (Intermediario), Grupo U\$387.67 Individual U\$92.26**





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Paquete # 2:** Tres noches y cuatro días.

**Incluye:** Pensión alimenticia completa, alojamiento, tour a caballo por la comunidad o en carreta halada por bueyes, tour por el sendero “Los cultivos” y parcelas, clase de ordeñar o ensillar y cabalgar, paseo en bote. Además de estas actividades Visita a la Laguna Blanca, Paseo y pesca artesanal en bote, Juegos de integración a nivel grupal, Participar en la siembra y cuidado de cultivos.

**No incluye:** Suvenir, bebidas alcohólicas, seguro de viaje o transporte aéreo.

**Paquete # 2 Aventura viva**

Explora y aventúrate a tener una experiencia con diversas actividades que van desde senderismo hasta natación junto al disfrute de la cultura, historia y naturaleza de paisajes escénicos, característicos del área rural que te ofrece hacienda San Luis de Manares.

**Itinerario del programa completo**

**Día 1**

Horario	
8:00am_9:30am	Traslado Nandaime – Hacienda San Luis de Manares.
9:30am_10:00am	Bienvenida, Ubicación en los dormitorios. Presentación general del programa.
10:00am_12:00pm	Visita a la Laguna Blanca: Paseo y pesca en bote artesanal.
12:00am_1:00pm	Almuerzo: Parrillada junto a la laguna
1:00pm_4:30pm	Visita a la Laguna Blanca: Paseo y pesca artesanal.
5:30pm_6:00pm	Tiempo libre
6:00am_7:00pm	Cena en la casa hacienda.
7:00pm_9:00pm	Noche de tertulias y fogata.



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Día 2**

Horario	
7:00am_8:00pm	Desayuno
8:30am_10:00am	Recorrido por el sendero "Los Cultivos", avistamiento de flora y fauna
10:00am_11:00am	Tour por la comunidad en carreta halada por bueyes
12:00pm_1:00pm	Almuerzo
1:30pm_4:30pm	Recorrido por el Rio San Luis de Manares y manantiales de aguas termales.
4:30pm_5:30pm	Juegos de integración a nivel grupal.
6:00pm_7:00pm	Cena
7:00pm_9:30pm	Avistamiento de fauna nocturna

**Día 3**

Horarios	
6:00am_7:00am	Desayuno
7:00am_8:00am	Ordeño
8:30_11:30am	Participar en la siembra y cuidado de cultivos en la hacienda.
12:00pm_1:00pm	Almuerzo
1:00pm_2:30pm	Tiempo libre
2:30pm_3:30pm	Cabalgata por los campos de la hacienda.
4:00pm_6:00pm	Tarde de convivencia con los pobladores de la comarca.
6:00pm_7:00pm	Cena

**Día 4**

7:00am_8:00am	Desayuno
8:00am_9:00am	Retorno a Nandaime.



**Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada**



**Estructura de costo paquete # 2**

HACIENDA SAN LUIS DE MANARES					
Entre familia y amigos					
Paquete # 2, Para un mínimo de 7 personas e individual.					
Detalles de servicios		Media de costo por	Prestatario de servicios	tarifa p/p	Costo total
		Excursiones Y Actividad			
1-Traslado (transfer)	Nandaime – Hacienda San Luis de Manares	\$ 17.00	Hacienda San Luis de Manares	\$ 17.00	\$102.00
2-Alojamiento	CABANAS (4 días-3 noches)	\$ 10.00	Hacienda San Luis de Manares	\$30.00	\$180.00
3-Comidas	Desayuno	\$1.50	Hacienda San Luis de Manares	\$4.50	\$31.50
	Almuerzo	\$2.50	Hacienda San Luis de Manares	\$2.50	\$52.50
	Cena	\$1.50	Hacienda San Luis de Manares	\$4.50	\$31.50
-Excursiones y Actividad	Recorrido por el sendero los cultivo	\$1.00	Hacienda San Luis de Manares	\$1.00	\$7.00
	Visita a Laguna blanca	\$2.00	Hacienda San Luis de Manares	\$5.00	\$14.00
	Paseo pesca artesanal en bote	\$1.00	Hacienda San Luis de Manares	\$1.00	\$14.00
	Baño y recorrido por el rio Manares o por	\$2.00	Hacienda San Luis de Manares	\$5.00	\$14.00
	Juegos de integración a nivel grupal,	\$4.00	Hacienda San Luis de Manares		\$28.00
	Participar en la siembra y cuidado de cult	\$1.50	Hacienda San Luis de Manares	\$1.50	\$10.50
	Paseo en carreta o a caballo	\$2.00	Hacienda San Luis de Manares	\$2.00	\$14.00
	Avistamiento de fauna nocturna	\$3.50	Hacienda San Luis de Manares	\$9.00	\$24.00
Clase de elaboracion de cuajada y ques	\$1.50	Hacienda San Luis de Manares	\$1.50	\$10.00	
5- Guia	Acompañamiento los 4 días	\$12.00	Hacienda San Luis de Manares	\$12.00	\$12.00
6- Otros servicios					
7- Gastos Varios (Incluir cuando corresponda )					
Preparado por:			Costo neto de los servicio	\$79.50	\$545.00
			.MARK-UP 25%	\$19.88	\$136.30
			Precio de venta al público	\$99.38	\$681.30
Aprobado por:			Comision por intermediario 11%	\$11.00	\$74.94
			Precio de venta al público (venta por intermediario)	\$110.38	\$756.24

**Precio (Venta directa por San Luis de Manares), Grupo U\$681.30, Individual U\$99.38**

**Precio (Intermediario), Grupo U\$756.24, Individual U\$110.38**

**Se estableció Mark Up de 25% al valor predeterminado.**

**Por ejemplo:** Mark Up dice que el máximo porcentaje de ganancia que se puede aplicar es el 25%. Entonces se decide ganar el 15% y lo aplicamos.

1)

$$\frac{15}{100-15} \times 100$$

2) TENEMOS QUE 15 ENTRE 85 ES IGUAL A 0.1764 Y LO MULTIPLICAMOS POR 100 = 17.64.

$$\frac{15}{85} \times 100$$

EL MARK UP QUE SE APLICA A C\$ 55.00 ES EL 17.70 %=9.73





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



MATRIZ DE PROPUESTA DE PAQUETES TURÍSTICOS	
<b>Objetivo</b>	Elaboración de paquetes turísticos
<b>Metas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proporcionar al visitante información de una oferta llamativa sobre los diferentes servicios y atractivos que posee la hacienda a un módico precio y calidad.</li> </ul>
<b>Acciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacitar al personal en la atención al cliente</li> <li>Diseñar una estrategia de publicidad.</li> <li>Establecer las condiciones necesarias para la actividad turística.</li> </ul>
<b>Indicadores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personal calificado</li> <li>Diversificada la oferta Turística</li> <li>Dos paquetes turísticos establecidos.</li> </ul>
<b>Medios de verificación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lista de acto de presencia en las capacitaciones.</li> <li>Paquetes turísticos vendidos</li> </ul>
<b>Organismos responsables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finca San Luis de Manares</li> </ul>
<b>Periodo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A corto plazo</li> </ul>



## **4.7 Propuesta #5: Estrategias de Marketing para Hacienda San Luis de Manares**

El fin de esta propuesta, es dar a conocer el potencial de la futura hacienda Agro turística San Luis de Manares a nivel nacional e internacional, a través de una gama de herramientas publicitarias que faciliten la promoción y posicionamiento del sitio en el mercado turístico el que se describe a continuación, Los diferentes tipos de turistas a los cuales estará dirigido el servicio serán extranjeros jóvenes y adultos que estén interesados en conocer de la cultura Nicaragüense y a la vez conocer las bellezas naturales que están situadas en las faldas del volcán Mombacho, Reserva Natural Río Manares y Lagunas de Mecatepe igualmente se dirigirá a un mercado nacional que habita en la ciudad, con escaso contacto con la naturaleza.

Esta propuesta contiene:

- 🌍 Diseño del logo y eslogan turístico para Hacienda Agro turística San Luis de Manares
- 🌍 Diseño de: Página web, Facebook, Brochure, manta publicitaria y tarjetas de presentación.
- 🌍 Camisetas, gorras.
- 🌍 Presupuesto de dichas publicidades.

Para la elaboración de estos materiales publicitarios, se tomaron en cuenta los recursos actuales y potenciales de la hacienda, procurando una distribución desde plazas estratégicas.

### **4.7.1 Eslogan y Logo o marca turística para hacienda San Luis de Manares**

En la actualidad la hacienda no posee un logo para su comercialización, esta propuesta contiene el diseño de un logo, que encierra elementos representativos





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



de su oferta turística y de los principales recursos naturales que la rodean y un eslogan que sencillamente describa la vida en la hacienda.

**Logo o Marca turística.**



**Descripción del diseño**

La propuesta de logo consta de ocho elementos que representan:

**Círculo:** El compromiso de la hacienda para llevar a cabo un desarrollo sostenible, se trata de un beneficio recíproco entre humanos y naturaleza.

**Cabaña:** Uno de los principales servicios que prestará la hacienda como es el alojamiento.

**Sol, árbol y mono Congo:** La naturaleza en plenitud, flora y fauna junto a la fuente energética.

**Río:** Digno representante de la hacienda y comarca San Luis de Manares por sus múltiples recursos hídricos.

**Planta de plátano, cerca de madera:** Las principales actividades económicas de la hacienda, el cultivo de musáceas y la ganadería.

**Hombre a caballo:** Recurso humano y labores rurales.



#### 4.7.2 Página web y Facebook

Diseñados para brindar al turista la información general de la hacienda San Luis de Manares e información objetiva sobre los contactos, servicios y paquetes que ofrece la hacienda. Es importante resaltar que ambos brindan la oportunidad de dar publicidad a nivel global, apuntando a una mayor demanda.

#### Cuentas electrónicas

CUENTA GMAIL

A NOMBRE DE ANGELA LORENA

Correo:haciendagrotoursanlm@gmail.com

CONTRASEÑA: VERONICASLDM

Facebook: Hacienda Agroturística San Luis de Manares.

CORREO:haciendagrotoursanlm@gmail.com

CONTRASEÑA: VERONICASLDM

Web: [www.hagrotoursanluisdemanares.com](http://www.hagrotoursanluisdemanares.com)

**NOTA: La contraseña podrá ser cambia a conveniencia de la propietaria.**



**Diseño de página web**



**4.7.3 Brochure**

Se distribuirán, por medio de Tours operadoras o Agencias de Viajes departamental y regional (Con previo convenio). Así mismo, dichas publicidades se facilitarán a la delegación del INTUR de Granada y otros entes de interés turístico del municipio, para suministrarlas a los clientes potenciales.



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San  
Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*

---

---



Igualmente, se utilizará la hacienda como un canal directo de distribución con el visitante, donde la exposición y disponibilidad del material publicitario estará a cargo de los futuros guías turísticos del sitio.

Cabe mencionar, que la promoción de estas estrategias de marketing propuestas en distintos sitios, serán por un tiempo indefinido para estar siempre en el mercado.



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Diseño de Brochure**

**Portada**





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Contraportada**

**¿QUINES SOMOS?**  
**MISIÓN**  
 Somos una hacienda comprometida a impulsar turística de una forma planificada y responsable bajo los principios de sostenibilidad, con altos estándares de calidad en sus servicios, con un personal calificado que satisfaga las necesidades de los turistas y que sea innovador en el producto ofertado.

**VISIÓN**  
 Ser una hacienda líder en agroturismo, diversificando y desarrollando productos turísticos, abriendo caminos en nuevos mercados nacionales e internacionales, promoviendo el respeto al entorno socio-económico, cultural y natural para lograr una actividad sostenible.

**OFRECEMOS**  
**Un turismo con enfoque sostenible (Social, Ambiental y Cultural)**  
 Una oferta turística rural que aproveche la actividad para generar empleo y de diversificación de ingresos y conservación de los recursos naturales.

**Alojamiento:**  
 En 2 cabañas campestres con condiciones para personas con capacidades diferentes y un albergue con capacidad de 8 personas y 1 cuarto matrimonial, dotados con los servicios y comodidades básicas.

**Alimentación:**  
 Un menú repleto de platos típicos, además la especialidad de la casa hacienda, el asados de pelibuey.

**Actividades:**

- ✦ Baño en el río Manares, río negro, playa Veracruz
- ✦ Ensilar caballo
- ✦ Cabalgatas
- ✦ Ordeño de vaca
- ✦ Elaboración de queso artesanal
- ✦ Caminatas y observación de flora y fauna
- ✦ Cultivo de musáceas
- ✦ Cultivo de caña de azúcar

**OTROS**

- ✦ Guías turísticos
- ✦ Transporte

La infografía incluye imágenes de: un caballo, un río, un asado de pelibuey, y un cultivo de caña de azúcar.

**4.7.4 Mantas**

Estarán ubicadas en las principales avenidas de la ciudad de Granada y Managua de igual forma en la entrada al Manchón.

Para empezar, se presentan el diseño de logo, mismo utilizado para la propuesta de materiales publicitarios:





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Diseño de Manta**

**Una experiencia con olor a campo!!**

**Alojamiento y menú típico,**  
Excursiones Cabalgatas,  
Senderismo Paseo en botes, etc.

**Celular: 8384-5611, Facebook: Hacienda Agroturística San Luis de Manares.**  
A solo 15 km del empalme El Manchón, carretera panamericana Managua-Rivas

**PROMOCIONES**  
TARIFA ESPECIAL PARA DIAS DE SEMANA

**4.7.5 Tarjetas**

**Diseño de tarjetas de presentación**

*Hacienda Agroturística San Luis de Manares*

**Lic. Angela Lorena Gutiérrez**  
Resp. De Promoción y Mercado

Ubicada en la Reserva Natural Río Manares—Lagunas de Mecatepe, Departamento de Granada, Nandaime.  
Celular: 8454-0581 (Movistar)  
Web: [www.hagrotoursanluisdemanares.com](http://www.hagrotoursanluisdemanares.com)  
Correo: [haciendagrotoursanlm@gmail.com](mailto:haciendagrotoursanlm@gmail.com)  
Facebook: Hacienda Agroturística San Luis de Manares.

*Hacienda Agroturística San Luis de Manares*

**Elvira Picado**  
Gerente: Propietaria

Ubicada en la Reserva Natural Río Manares—Lagunas de Mecatepe, Departamento de Granada, Nandaime.  
Celular: 8384-5611 (Movistar)  
Web: [www.hagrotoursanluisdemanares.com](http://www.hagrotoursanluisdemanares.com)  
Correo: [haciendagrotoursanlm@gmail.com](mailto:haciendagrotoursanlm@gmail.com)  
Facebook: Hacienda Agroturística San Luis de Manares.





#### 4.7.6 Camisetas y gorras

##### Diseño de camisetas



##### Diseño de gorras







*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Presupuesto de publicidad**

<b>Presupuesto de publicidad</b>			
<b>Cantidad</b>	<b>Descripción</b>	<b>Costo uni.</b>	<b>Costo total</b>
<b>4</b>	Diseño y creación de logo y eslogan		Desarrollo de propuesta
	Creación de correo electrónico		
	Creación de Facebook		
<b>1</b>	Construcción de página web	2080.00	2080.00
<b>500</b>	Brochure full color	12.00	6000.00
<b>250</b>	Tarjeta de presentación	1.50	375.00
<b>5</b>	Gorras de tela con logo bordado	156.00	178.00
<b>15</b>	Camisetas Seri grafiadas cuello v	80.00	1200.00
<b>4</b>	Manta publicitaria	650.00	2600.00
		<b>Total</b>	<b>C\$12,433.00</b>



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*



Matriz #5. Propuesta de Estrategias de Marketing

Objetivo	Metas	Acciones	Indicadores	Medios de verificación	Organismos Responsable	Período
<b>Diseñar estrategias de marketing, que promocionen a la hacienda San Luis de Manares.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Dar a conocer la oferta turística del sitio, por medio de las estrategias de marketing.</li> <li> Promoción y posición de la hacienda San Luis de Manares en el mercado turístico, a nivel nacional e internacional.</li> <li> Identificar a la hacienda en el mercado del turismo, a través de la creación de su logo turístico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Diseño de diferentes herramientas de marketing.</li> <li> Creación de un logo turístico como hacienda agroturística en la comarca San Luis de Manares.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Número de materiales publicitarios Brochure, mantas, camisetas, gorras etc.</li> <li> Un logo turístico y eslogan elaborado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Supervisión del trabajo.</li> <li> Reportes de informes.</li> <li> Presupuesto del material publicitario.</li> <li> Fotografías.</li> <li> Visita en el sitio.</li> </ul>	Hacienda San Luis de Manares.	A mediano plazo.



## V. Conclusiones

- Se logró caracterizar histórica, geográfica y socioeconómicamente la hacienda San Luis de Manares, ubicada en una zona segura y con clima agradable donde existen diferentes recursos con gran potencial agroturístico.
- Mediante el diagnóstico se identificaron los recursos que posee la comunidad y la hacienda, constatando que se puede implementar la actividad turística, siguiendo un modelo agroturístico, llevándolas a cabo totalmente a largo plazo.
- El potencial turístico que posee la finca permite desarrollar un agroturismo como complemento a sus principales actividades siendo la ganadería y la agricultura un complemento su recurso principal el río Manares, capaz de atraer turistas nacionales e internacionales por la fusión de sus aguas.
- Se elaboró un análisis FODA en donde se tomaron en cuenta las ventajas y desventajas que presenta la comunidad. El FODA permitió tomar decisiones para la elaboración de las propuestas de desarrollo agroturístico, aprovechando turísticamente los recursos encontrados.
- La finca San Luis de Manares es parte de la Reserva Natural de Mecatepe la cual aun siendo un área protegida no posee plan de manejo, instrumento que permite controlar el uso y manejo de esta.
- El turismo en esta zona es incipiente, amerita que figuren los distintos actores que puedan promover al Turismo como una estrategia de desarrollo económico local.



## **VI. Recomendaciones**

- 🌍 Mejorar la coordinación entre actores locales para la promoción y preservación de los recursos naturales encontrados en la comunidad y hacienda San Luis de Manares.
- 🌍 Acondicionar los senderos con áreas de descanso y rótulos, para empezar ofertando recorridos de un día, mientras se invierte en diversificar la oferta.
- 🌍 Impulsar programas de reforestación en la zona y elaborar un plan de manejo forestal sostenible.
- 🌍 Establecer mecanismos de coordinación para la aplicación de leyes y ordenanzas ambientales municipales.
- 🌍 Capacitar personal para trabajar en la actividad turística y brindar un buen servicio que satisfaga las necesidades del visitante.
- 🌍 Ejecutar acciones que permita la diversificación de cultivos.
- 🌍 Establecer convenios con las delegaciones del INTUR y MARENA, para obtener el apoyo de dichos entes en planes o proyectos de desarrollo turístico en la comunidad.
- 🌍 Recurrir a entes gubernamentales y no gubernamentales, para gestión de recursos en la ejecución de los proyectos planteados, colaborando directa e indirectamente con el desarrollo de la actividad turística tanto en la comunidad como en la hacienda San Luis de Manares.
- 🌍 Complementar el diagnóstico ya realizado, expandiendo el área de estudio dentro de la reserva para mejor aprovechamiento del complejo lagunar que en ella existe.
- 🌍 Las propuestas presentes se llevaran a cabo al obtener el financiamiento de NITLAPAN (Instituto Especializado en la Investigación, creación y difusión de nuevos modelos y metodologías de desarrollo local, rural y urbano).



## VII. Bibliografía

- Organización Mundial del Turismo, (1985)
- Manual de campo del proceso metodológico de la planificación turística municipal INTUR (2007).
- Manual del SIGTUR, comprendido en la Guía de Planificación Turística (1997).
- (UNESCO, Convención para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial 2003).
- (UNESCO, Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, 1972).
- (INTUR, Guia Metodológica de Planificacion Turística Municipal, Etapa III, 2013)
- (Rafael Cal, Ing. de Tránsito Mayo 1972)
- 
- UNESCO, Convención para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial (2005).
- H. Koontz (1999), Estrategia, Planificación y Control.
- Resumen del Capítulo 6 del libro de Xavier Puertas: Animación en el ámbito turístico.
- Castro Lisseth, Planificación del Turismo, (2007)
- Coltman, tourism marketing (1989)
- Nandaime PDF



## **INTERNET**

<http://es.scribd.com/doc/18972710/Turismo-Definiciones-de-Turismo>

[http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/loranca\\_r\\_ra/capitulo2.pdf](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/loranca_r_ra/capitulo2.pdf)

[http://www.monografias.com/trabajos66/glosario-terminos-turisticos/glosario-terminos-turisticos.shtml#ixzz2fkp2yGdt.](http://www.monografias.com/trabajos66/glosario-terminos-turisticos/glosario-terminos-turisticos.shtml#ixzz2fkp2yGdt)

<http://es.scribd.com/doc/18972710/Turismo-Definiciones-de-Turismo>

[http://www.coparmex.org.mx/index.php?option=com\\_content&view=article&id=73&Itemid=111](http://www.coparmex.org.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=73&Itemid=111)

<http://www.definicionabc.com/general/mobiliario.php/>

[http://www.coparmex.org.mx/index.php?option=com\\_content&view=article&id=73&Itemid=111/](http://www.coparmex.org.mx/index.php?option=com_content&view=article&id=73&Itemid=111/)

<http://www.definicionabc.com/general/mobiliario.php>




[http://www.alegsa.com.ar/definicion/de/actividad\\_economica.php](http://www.alegsa.com.ar/definicion/de/actividad_economica.php)

[http://www.rainforestalliance.org/tourism/documents/tourism\\_practices\\_guide\\_spanish.pdf](http://www.rainforestalliance.org/tourism/documents/tourism_practices_guide_spanish.pdf)

<http://www.definicionabc.com/general/mobiliario.php>



## **ENTREVISTAS ABIERTAS:**

-  Sra. Elvira Sequeira Picado. Propietaria Casa Hacienda San Luis de Manares.
  
-  Srta. Ángela Lorena Gutiérrez Sequeira. Hija de la propietaria de la hacienda San Luis de Manares
  
-  Ana Gabriela Almanza. Propietaria de venta.



# ANEXOS





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

**Guía de entrevista dirigida al propietario de la hacienda**

1. ¿Cuál es la historia de la Casa Hacienda San Luis de Manares?
2. ¿Hace cuánto tiempo es usted propietaria de la Casa Hacienda San Luis de Manares?
3. ¿Está legalizada la propiedad?
4. ¿Posee un mapa de la propiedad?
5. ¿Cuál es la dirección exacta de la hacienda?
6. ¿Qué condiciones presenta la vía de acceso al sitio, Que tipo de transporte existe en la comunidad?
7. ¿Qué tipo de especies de flora y fauna se encuentran en el sitio?
8. ¿Qué actividad económica realiza el sitio?
9. ¿Qué tipo de cultivos se llevan a cabo en la hacienda?



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*

---



10. ¿Está integrado a alguna cooperativa sí o no. Y si existe como se llama la cooperativa, cuál es su función?
11. ¿Cuántas personas habitan en la hacienda?
12. ¿Cuál es la estructura organizativa de la hacienda?
13. ¿Cuántas personas laboran en la hacienda y cuáles son sus cargos?
14. ¿Según su criterio cuál de sus trabajadores esta capacitado para impulsar la actividad turística como administrador, guías, recamarera entre otros, usted estaría dispuesta a capacitar al personal?
15. ¿Posee algún tipo de conocimiento sobre la actividad turística sí o no, a que se debe su falta de conocimiento?
16. ¿Con que recurso natural, cultural y socioeconómico cuenta la hacienda?
17. ¿Qué característica presentan dichos recursos turísticos?
18. ¿Existe algún ente u organismo de desarrollo turístico que motive a la población local a implementar la actividad turística?
19. ¿Posee la hacienda capacidad para alojar turistas? ¿Cuántos?
20. ¿Ha recibido o alojado a turistas en algún momento en la hacienda, cuál es el perfil del turista: nacionalidad, motivación del viaje entre otros?



21. ¿Estaría interesada en un momento cercano a brindar servicio de alimentación y bebida?
22. ¿Incluiría a la comunidad en la actividad turística para beneficiar a la misma?
24. ¿Seleccionan, compran y operan sus equipos siguiendo criterios de sostenibilidad?
25. ¿Participan en actividades culturales cercanas al establecimiento?
26. ¿Promocionan productos locales?
27. ¿Existe aporte económico a las actividades culturales?
28. ¿Contribuye al desarrollo de las comunidades cercanas a través de actividades de proyección social?
29. ¿Comparte sus conocimientos sobre cultura y turismo con sus clientes, comunidad y sus empleados?
30. ¿Hacen uso adecuado del agua?
- ¿De dónde proviene el agua?
31. ¿Uso adecuado de la energía?
- ¿De dónde proviene?
  - ¿Cuánto es la cantidad fija? Recibo.
  - ¿Regla de energía?
  - ¿Tipo de Bombillo?
32. Mantiene relación armoniosa con los bosques, animales, plantas
-



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaíme, Departamento de Granada*

---



- ¿Con cuantas manzanas iniciaron y Cuántas tiene en la actualidad?
  - ¿Tienen un programa de reforestación y cada cuanto lo ejecuta?
  - ¿Se mantienen las especies nativas
  - ¿Hacen quemas?
33. ¿Tienen establecido la capacidad de carga?
34. ¿Hay recipientes de basura?
- ¿Cuántos?
  - ¿Reciclan, Reutilizan, Reducir, Rehusar?
  - ¿Están separados en orgánicos e inorgánicos?
  - ¿Qué hacen con los desechos?
35. ¿Qué acciones están tomando para promover el cuidado del Medio ambiente?
36. Tipos de servicios higiénicos ¿Cuántos?
37. ¿Qué medidas tomaron para situar los sumideros?
38. ¿Tienen una relación adecuada con las áreas protegidas cercanas?



## Anexo II

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

**Guía de Observación:**

La presente guía de observación tiene como objetivo identificar los recursos de la Hacienda San Luis de Manares. La información recopilada será determinante para realizar un inventario de la oferta y demanda turística y así formular propuestas de desarrollo turístico para el sitio.

Condiciones de acceso:

Buena

Buena  Mala  Pésima

Mala

Tipo de carretera:

Pésima

Camino de tierra

Adoquinada

Señal telefónica eléctrica:

Pavimentada

Existente

Inexistente

Transporte urbano en el sitio:

Tipo de señal:

Si  No

Claro

Cantidad de unidades de

Movistar

Escaso  Poco  Mucho

Convencional

Horario de buses hacienda:

Tipo de energía existente

Por la mañana

Energía solar

Al medio día

Energía eólica

Por la tarde

Otros

Condiciones de calidad de la hacienda:

Tipo de agua:

Potable

Pozos



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



Servicios:

Inodoros

Letrinas

Otros

Condiciones de los servicios higiénicos:

Buenas

Malas

Pésimas

Tratamientos para las letrinas:

Aserrín

Cenizas

Otros

Señalización en el área:

Existente

Inexistente

Tipo de señalización:

Vial

Turística

Condiciones de la señalización:

Bueno

Malo

Pésima

Reforestación en el área:

SI  NO

Tipo de tratamiento de la basura:

Separan la basura

Entierran la basura

Queman la basura

Utilizan como abonos

Seguridad en el área:

Existente  Inexistente

Calidad en la seguridad:

Buena  Mala  Pésima

Hay pulperías aledañas a la finca:

Si

NO

Cantidad de Pulperías:

Pocas

Varias





### **Anexo III**

#### **Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua**

#### **Recinto Universitario “Rubén Darío”**

#### **Facultad de Educación e Idiomas**

#### **Departamento de Francés**

#### **Turismo Sostenible**

#### **Guía de entrevista dirigida a funcionarios de la Alcaldía Municipal de Nandaime**

Esta entrevista tiene como objetivo conocer la situación actual del turismo y el papel que desempeña la alcaldía, en el desarrollo de la actividad turística en la comunidad San Luis de Manares.

1. ¿Cómo Alcaldía Municipal que papel desempeñan en el desarrollo de la actividad turística en San Luis de Manares?
2. ¿Cuál es la situación actual del turismo en la comunidad?
3. ¿Posee algún proyecto turístico que involucre a la comunidad? Si o No
4. ¿En qué etapa de ejecución se encuentra y cuál es la perspectiva de este?
5. ¿La comunidad está integrada en algún plan de desarrollo turístico municipal?
6. ¿Posee algún tipo de información digital o impresa de la comunidad?
7. ¿Cuentan con algún mapa de San Luis de Manares?
8. ¿Se ha elaborado en la zona un diagnóstico turístico?
9. ¿Existen organismos que apoyen o incentiven la actividad turística en el sitio?



#### **Anexo IV**

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

**Guía de entrevista dirigida a pobladores de la comunidad San Luis de Manares**

Esta entrevista tiene como fin conocer la opinión de los pobladores acerca de la situación actual del turismo y si estos están dispuestos a que la actividad turística se desarrolle aprovechando de manera sostenible los atractivos y servicios turísticos que posee dicho sitio.

- 1) ¿Qué conocimiento tiene sobre la actividad turística?
- 2) ¿Considera la actividad turística necesaria para el desarrollo de la comunidad? Si-No ¿por qué?
- 3) ¿Cuál es la situación actual del turismo en la comunidad San Luis De Manares?
- 4) ¿Qué tipo de turismo se practica en la comunidad?
- 5) ¿Cuál es el principal atractivo que considera usted posee la comunidad?
- 6) ¿Qué recursos naturales, culturales y socioeconómicos existen en San Luis de Manares?





*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*

---



- 7) ¿Qué importancia tiene para usted dichos recursos?
- 8) ¿Qué tipo de servicios turísticos se ofrecen en el sitio?
- 9) ¿Estaría usted dispuesto a brindar algún tipo de servicios turísticos si se le solicitara?
- 10) ¿Cómo es la afluencia de visitantes en la comunidad y cuál es su procedencia?



**Anexo V**

**Ficha de caracterización de recursos turístico**

<b>Responsables:</b>	
<sup>(3)</sup> Fecha	
<sup>(4)</sup> No. Del recurso	
<sup>(5)</sup> Tipo de recurso	

<sup>(7)</sup> Nombre del recurso:				
<b>Descripción del recurso:</b> (ubicación, características, extensión, Comentarios si el lugar está deteriorado)				
<sup>(14)</sup> Distancias y tiempos de los principales centros emisores	<b>Centro Emisor</b>	<b>Vía</b>	<b>Distancia Km.</b>	<b>Tiempo (HR)</b>
<sup>(15)</sup> Tipo de propiedad:	<b>Pública:</b>		<b>Privada</b>	<b>Mixta:</b>

<b>Señalización del Recurso</b>	<b>Tipo:</b>				
	<b>Condición:</b>				
<b>Equipamiento y servicios:</b>	<b>Inexistentes</b>	<b>Precares</b>	<b>Inadecuadas</b>	<b>Adecuadas</b>	
<b>Equipamiento y servicios</b>	<b>Capacidades / Unidades</b>		<b>Características</b> (categoría restaurante, hotel, u otro)		<b>Calidad</b>
(Instalaciones)					



**Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada**



<b>Comercialización y material publicitario</b>	Material Impreso:	Brochure	Mapas	Guías	Volantes	otros
	Material Digital:	Web	E-mail	Multimedia	otros	
	Comercialización	Propio	Asociado	paquetes	Otros	

INFRAESTRUCTURA	Optima (alta)	Buena (media)	Regular (baja)	Mala (nula)
<sup>(22)</sup> Condiciones de acceso				
<sup>(23)</sup> Servicio de agua potable				
<sup>(24)</sup> Servicio de energía eléctrica				
<sup>(25)</sup> Condiciones de las instalaciones				

<sup>(26)</sup> Accesibilidad:					
Vialidad:	Carretera pavimentada	Caminos revestidos	Caminos todo tiempo	Caminos de estación seca	
Tipo de transporte:	Terrestres	Acuático	Aéreo		
		Alta	Media	Baja	Nula
<sup>(27)</sup> Demanda turística actual					
<sup>(28)</sup> Condiciones del entorno					
<sup>(29)</sup> Condiciones de seguridad para el turista					
<sup>(30)</sup> Administración del recurso turístico					
Estatus especiales:	ZEPDT	A. Protegida	Patrimonio mundial	Patrimonio nacional	
Jerarquía del recurso	Argumente:				



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



**Inventario de vialidad**

Tipo de superficie	Origen	Destino	Nombre del tramo	Conecta con recursos turísticos	Calidad	Longitud (Km.)

**Consolidado de inventario de vialidad**

Calidad	Tipo de superficie				Total	%
	Asfaltada	Revestida	Todo tiempo	Estación seca		
Optima						
Buena						
Regular						
Mala						
<b>Total</b>						

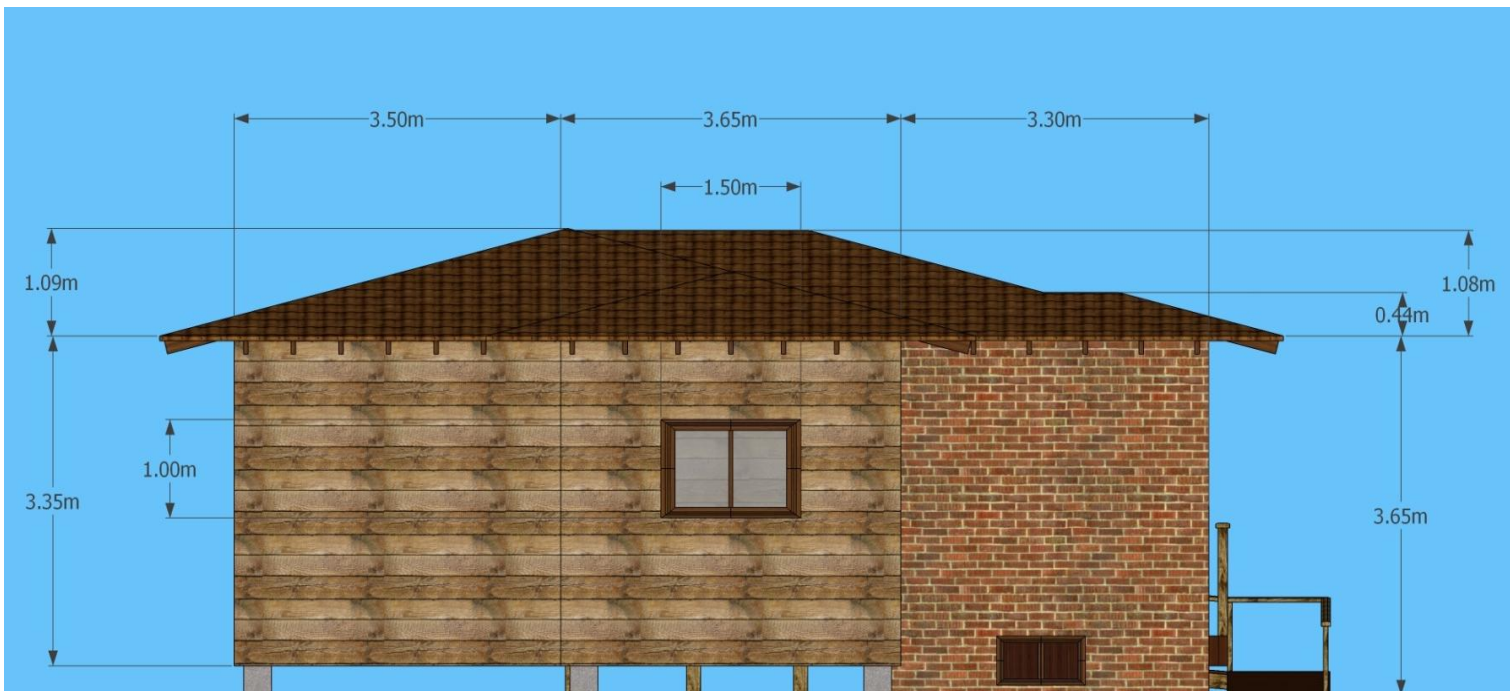


ANEXO VI

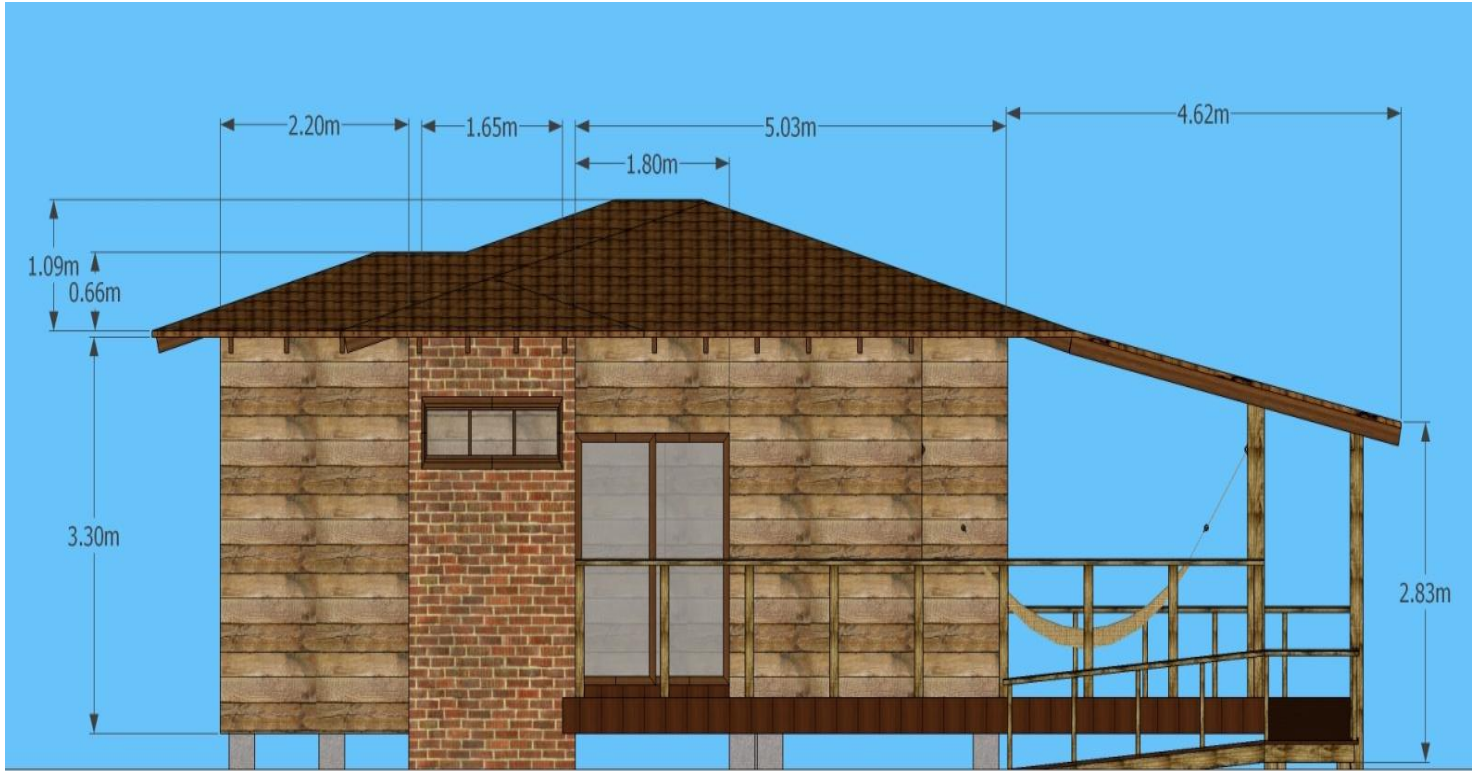
Medidas de cabañas ecológicas.



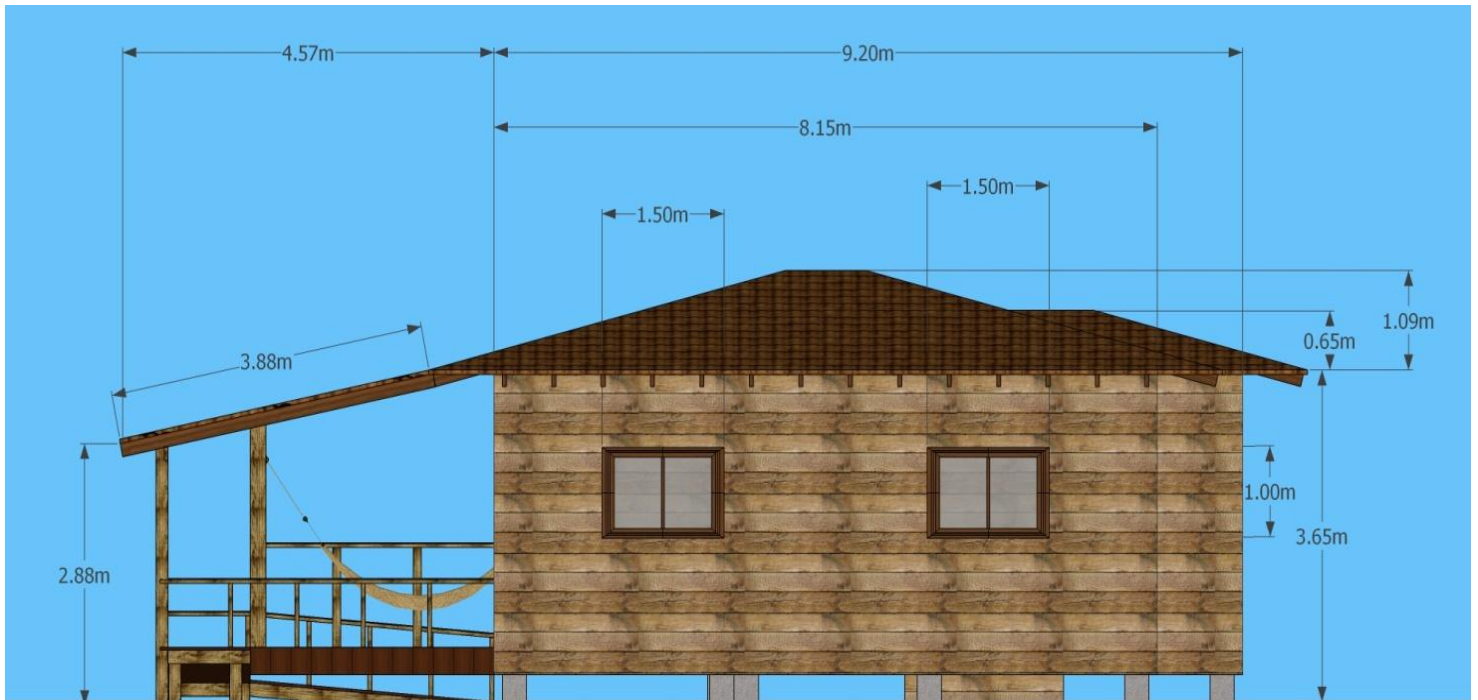
FRONTAL



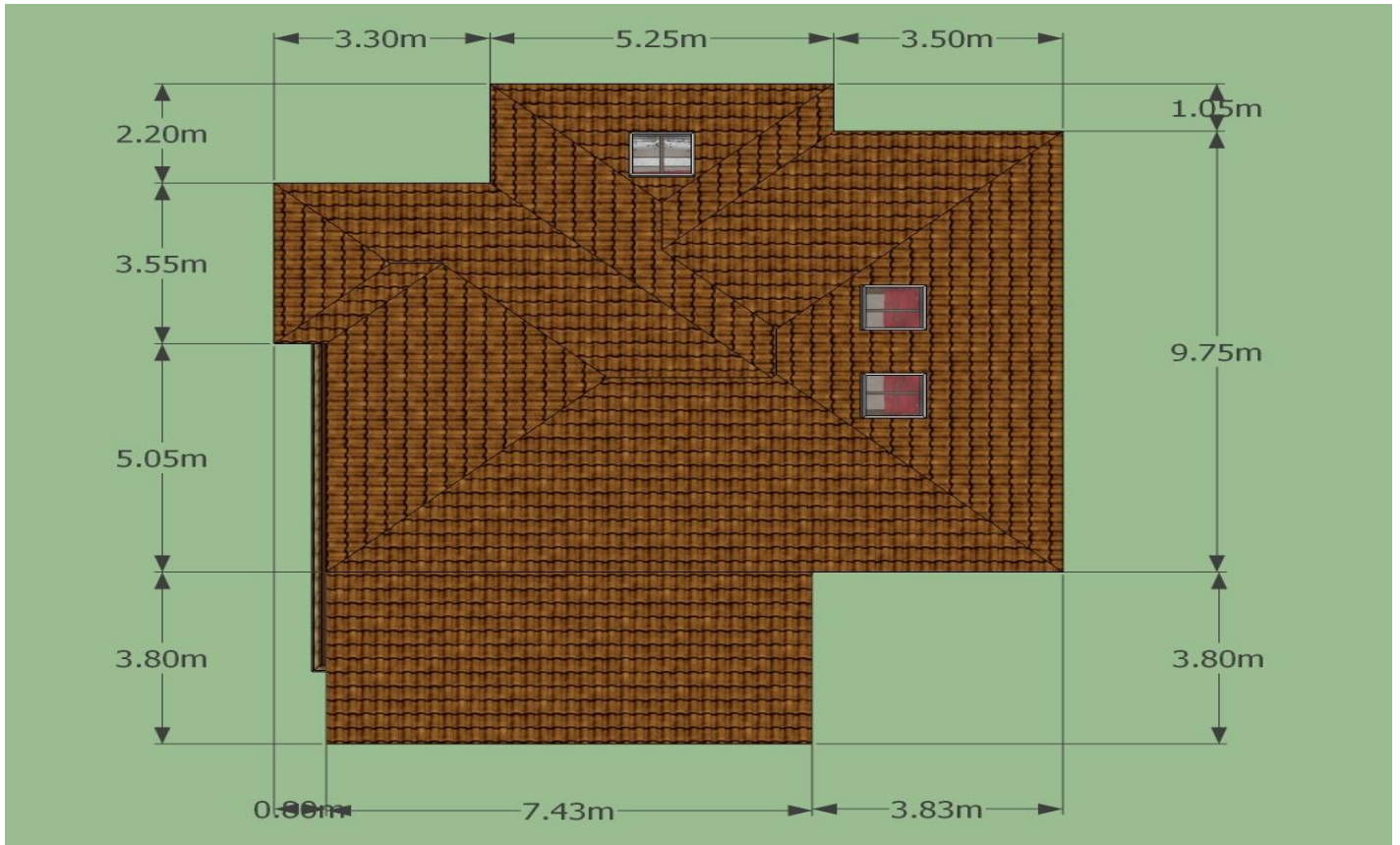
POSTERIOR



IZQUIERDA



DERECHA

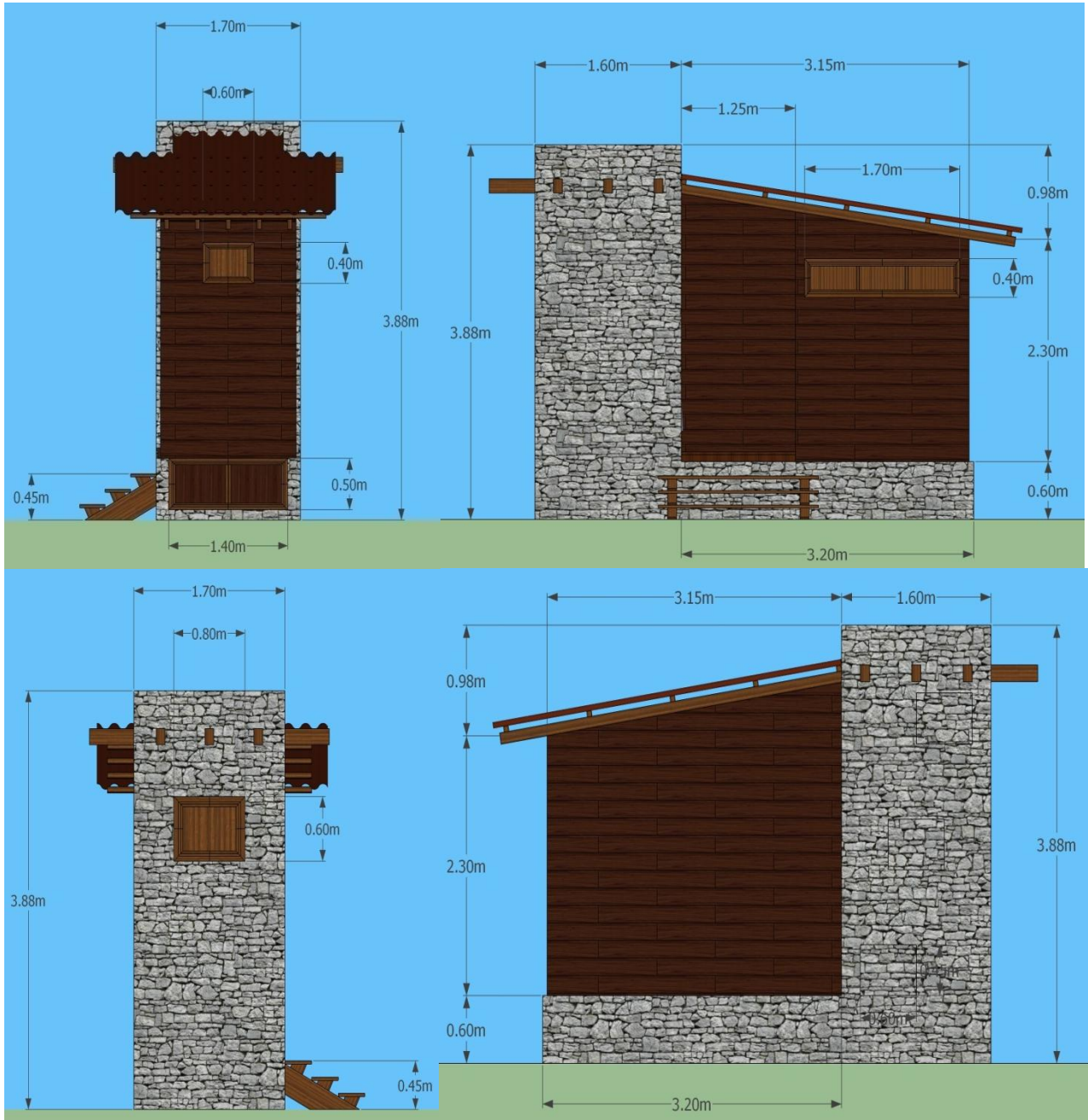


TECHO



## ANEXOS VII

### MEDIDAS PARA LA DUCHA Y LETRINA COMPOSTERA

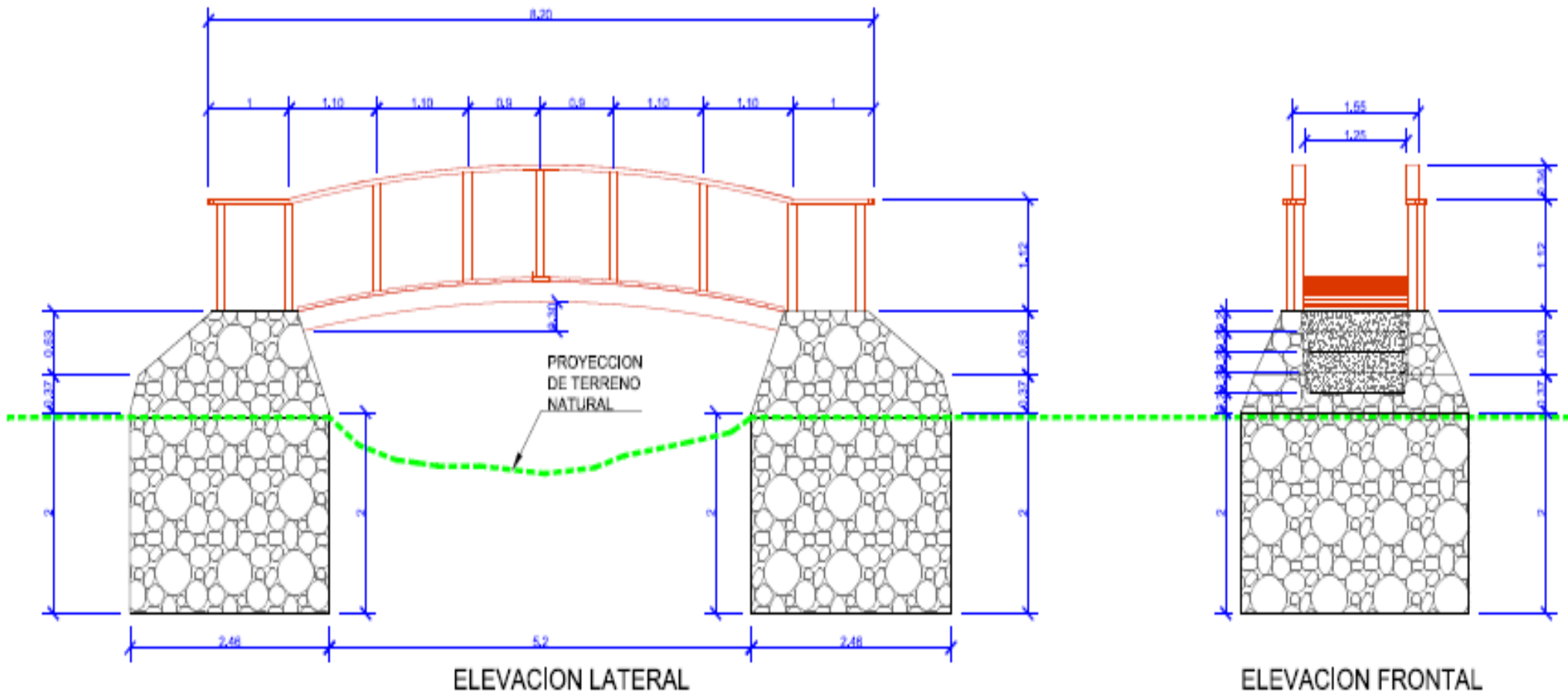






## ANEXOS VIII

### MEDIDAS PARA PUENTES PEATONALES





# Galería de fotos



**PRESA**



**BOSQUE DE LA HACIENDA**



**RIO NEGRO**



**GANADO**



**CRIANZA DE CERDO**



**RIO MANARES**



*Propuesta de Estrategia de Desarrollo Turístico Sostenible para la Hacienda San Luis de Manares, Municipio de Nandaime, Departamento de Granada*



VISTA PANORAMICA DEL VOLCÁN



CULTIVO DE PLATANO



PLAYA VERACRUZ



LAGUNA BLANCA



EQUIPO DE TRABAJO LEVANTANDO INFORMACION



CAÑA DE AZUCAR