A efectos de cumplir con los requerimientos de la Etapa de Co-creación, seguidamente ponemos en conocimiento y respondemos el Cuestionario. Adicionalmente, incluimos el análisis interno (FODA) efectuado durante la Etapa de Ideación y el análisis externo, a través del cual recibimos valiosos aportes de los partícipes del proceso.

**CUESTIONARIO**

**Problema**

El Problema es la falta de alojamiento en unidades individuales tipo Cabañas, en la ciudad de Yerba Buena, que combinen el contacto con la naturaleza, la realización de actividades deportivas, recreativas y de vida saludable, a pocos minutos de San Miguel de Tucumán y del centro comercial de Yerba Buena, es decir muy cerca de la Capital Provincial.

Este destino turístico en Plena Yunga, posee características ambientales propicias para este tipo de alojamiento, destinado principalmente a un mercado de “Turismo Activo” que busca realizar actividades deportivas, recreativas y relax en contacto con la naturaleza.

**¿Quién?**

*¿Para quiénes es un problema?*

Actualmente, la oferta de hospedaje de la Ciudad de Yerba Buena, no cuenta con una propuesta turística que brinde alojamiento en Cabañas, en contacto con la naturaleza, complementando la estadía con una opción de alimentación consciente.

Es un problema para los turistas que llegan, principalmente a realizar actividades de turismo activo: Parapente; Trekking; Mountain bike; Motocross y no cuentan con hospedaje que brinde este tipo de servicio, en unidades habitacionales individuales, con amplios espacios donde resguardar y acondicionar sus equipos y, adicionalmente, poder realizar sus prácticas deportivas.

Así también, para aquellos que nos visitan y desean conectarse con el entorno natural disfrutando de realizar senderismo u otras actividades al aire libre, para contemplar la belleza de los paisajes tucumanos, penetrando en el interior de nuestras yungas.

**¿Qué?**

*¿Qué propongo para resolverlo?*

Un Complejo habitacional en unidades individuales de: Cabañas, Hotel - Cabaña o Módulos Glamping (experiencia de acampar al aire libre con las condiciones propias de hoteles), caracterizadas por un refinado estilo arquitectónico, totalmente equipadas y climatizadas, en un predio de aproximadamente 6.000 m2, con una variedad de servicios:

**Dentro del Complejo**

Servicios Generales: Dos líneas de Teléfono fijo, Directv y Wifi, con antena amplificadora de señal en todo el predio; energía eléctrica; gas natural; agua corriente; rampa de acceso al salón, estacionamiento, acceso por ruta pavimentada y transporte público de pasajeros en el ingreso al Complejo.

Alojamiento: Las unidades habitacionales de 50 metros cuadrados, se caracterizan por un refinado estilo arquitectónico, totalmente equipadas y climatizadas, cuentan con un dormitorio con balcón, guarda ropa, caja de seguridad, baño y ante baño, sala de estar - comedor amoblado, con cocina y horno, pava eléctrica, heladera con freezer, microonda, vajilla completa para cuatro personas, Tv led de 32 pulgadas en el dormitorio y Stmar Tv de 43 pulgadas en la sala; ropa blanca.

El proyecto contempla nueve unidades habitacionales en módulos. Tres se encuentran terminadas (150 m2) y seis están en proceso de ejecución (300 m2).

Eventos: El salón de usos múltiples destinado a eventos sociales, capacitación, juegos indoor, con excelente iluminación y climatización.

Pista libre: Ubicada junto al salón de usos múltiples, completamente vidriada para apreciar la vista del entorno, está preparada como pista de baile con iluminación y sonido de última generación, con barra para tragos y habitáculo para disc jockey, pudiéndose además darle otra funcionalidad como plaza banda o ubicación de juegos inflables.

Baños: Contiguo al salón se encuentran los baños todo revestido de cerámicos con excelente iluminación y refinado estilo: 4 baños para damas con tres lavabos, 2 baños para caballeros con 3 mingitorios y dos lavabos y un baño amplio para discapacitado con artefactos especiales.

Quincho: Consignado para eventos sociales, para disfrutar de la brisa de los cerros tucumanos. Cuenta con excelente iluminación, creado para satisfacer en gastronomía los gustos más variados, cuenta con asadores móviles, estaca con crique, disco, parrilla a gas y hornos eléctricos.

Cocina: Preparación de eventos y/o cursos de cocina.

Spa: Con sala de masajes.

Piscina y solárium.

Huerta orgánica y jardines comestibles: Cultivando especies comestibles a través de agricultura orgánica - biodinámica.

**Fuera del Complejo**

Además, a pocos metros del Complejo, se puede acceder a distintas opciones deportivas y recreativas: Pista de skate; Pista de salud; Vuelo parapente: Salida a Loma Bola, lugar ideal para prácticas de vuelo individual o con pilotos biplaza; Canchón de multideportes; Trekking; Senderismo al funicular con destino a San Javier; Sendas de mountain bike y descenso; Cabalgatas; Reserva Experimental Horco Molle de la UNT, con aproximadamente 300 animales en semilibertad, en la mayoría autóctonos del Noroeste Argentino (visitas guiadas).

El Complejo contará con un amplio menú de alternativas y de profesionales para cada una de las disciplinas, para que el Turista pueda contratar los servicios en forma directa, disfrutando diariamente de las clases y/o salidas que cada Instructor propone, con distinto nivel de exigencia, destino y duración.

*¿Qué lo vuelve innovador?*

Lo innovador del Proyecto se basa en combinar la prestación de un servicio de alojamiento de calidad y atención personalizada, con la posibilidad de estar en contacto directo con la naturaleza, en Plena Yunga Tucumana, a pocos minutos de San Miguel de Tucumán y de Yerba Buena, velando por la conservación de los recursos naturales y bajo la filosofía: “Vida Saludable” que conjuga alimentación consciente con actividades al aire libre, garantizando a los Turistas que elijan esta oferta su pleno disfrute y placer.

**¿Cómo?**

*¿Cómo lo voy a implementar?*

La idea surgió hace tiempo, eligiendo a Yerba Buena como la mejor opción para desarrollarla, por la cercanía al principal centro urbano de Tucumán y al pie del Cristo Bendicente del Cerro San Javier, con un microclima óptimo. Para ello compramos un terreno de 2.000 m2 y posteriormente un lote adyacente de 4.000 m2 con una obra en construcción, con importante grado de avance.

Además de preservar los árboles autóctonos, se prevé cultivar especies comestibles a través de agricultura orgánica – biodinámica, que sirvan para consumo natural de los que utilicen las instalaciones del Complejo. Este método de cultivo orienta a la producción integrada con el medio ambiente, para asegurar la salud de la tierra y de las plantas, procurando una nutrición saludable.

Cada grupo habitacional cuenta con un biodigestor, pensando en la recuperación del agua para su posterior utilización en riego y, la colocación de paneles solares para generar energía, que entre otras aplicaciones, se utilizará para iluminación nocturna y para proveer agua caliente.

Apasionados por las actividades deportivas, alimentación consciente y vida al aire libre es que disponemos de los conocimientos y recursos para asesorar a los turistas de cómo aprovechar las instalaciones dentro del Complejo y del entorno natural en los alrededores.

La idea es generar un impacto positivo para la Sociedad en su conjunto, logrando que naturaleza, relax, deporte y diversión se conjuguen en un espacio único, para ser vivido en plenitud, siendo, el Complejo habitacional, ideal para descansar, relajarse, compartir, observar la naturaleza, recorrer los senderos grounding, conocer y jugar en los distintos rincones de la Yunga Tucumana, para que los momentos vividos y el aprendizaje, sean la razón de difusión, que invite al regreso.

**Factibilidad**

Surgida la Idea de construir Cabañas en Yerba Buena, compramos un predio de 2.000 m2 en calle Jorge L. Borges 3.150, en plena Yunga Tucumana, con todos los servicio y con fácil acceso donde desarrollar el Proyecto.

En conocimiento de la existencia de créditos accesibles para inversiones en turismo, hicimos consultas en las oficinas del Consejo Federal de Inversiones, donde luego de completar satisfactoriamente un cuestionario de evaluación de antecedentes y respaldo demostrable de patrimonio, de acuerdo a las características del proyecto, los Funcionarios brindaron todo el asesoramiento con los pasos a seguir y la documentación requerida con la aprobación de los organismos de regulación e información bancaria del titular. Presentando esa documentación se podía iniciar el proceso de evaluación de otorgamiento de crédito, obteniendo fondos según el grado de avance del Proyecto.

Con la valiosa información obtenida realizamos entrevistas con Funcionarios de los Entes Reguladores de Turismo y Municipalidad para conocer las Leyes y Ordenanzas que regulan la actividad y la construcción de este tipo de emprendimiento, a fin de trabajar cumpliendo con las disposiciones vigentes en la materia y así obtener la aprobación antes del inicio de las obras y posteriormente poder requerir financiamiento sin dificultad.

El 15 de Agosto de 2014 el Ente Tucumán Turismo respondió el Proyecto de factibilidad: “Tres Arroyos” en la localidad de Yerba Buena Ref.: 2119/460- T -2014 con un informe técnico sobre el emprendimiento de alojamiento Turístico que concluye: “El Proyecto presentado cumplimenta ampliamente para la futura Clasificación de Cabañas, descripta en art. 7 de Resolución 5153/3 EATT”.

El 15 de Junio de 2015 los Planos de: Proyecto; Estructura y Eléctricos fueron presentados en el Colegio de Arquitectura de Tucumán para su análisis, aprobación y regulación de honorarios profesionales y fueron devueltos intervenidos con fecha 22 de Junio de 2015.

Con las aprobaciones anteriores, los planos fueron presentados en la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de Yerba Buena para su análisis y verificación del cumplimiento de las Ordenanzas que regulan la construcción y la ocupación de superficie cubierta y semicubierta, respecto de la superficie total del predio. Con fecha 7 de Agosto de 2015 los planos fueron devueltos aprobados con N° de Permiso 7920- T- 15.

Luego de iniciadas las obras adquirimos un segundo lote adyacente de 4.000 m2 con una obra en construcción, con importante grado de avance, que modificó el emprendimiento, brindando la posibilidad de incorporar nuevos servicios y el cultivo de una huerta orgánica – biodinámica.

*¿Cuál es el grado de avance?*

El proyecto está en ejecución, con un avance estimado del 60%, previéndose un plazo de finalización de las obras y trabajos complementarios, según el cronograma y presupuesto definido, para el primer trimestre del año 2018.

El Complejo tiene previsto la siguiente edificación y/ o espacios, indicándose en el presente cuadro sus metros cuadrados y porcentaje de avance:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Detalle** | **m2** | **% Avance** |
| Salón de usos múltiples | 230 | 90  |
| Pista libre junto al salón | 110 | 90 |
| Quincho | 110 | 90 |
| Baños | 60 | 100 |
| Cocina  | 80 | 80 |
| 9 unidades habitacionales en módulos. | 500 | 50 |
| SPA | 80 | 0 |
| Piscina y solarium | 200 | 0 |
| Huerta orgánica | 300 | 0 |
| Jardines comestibles | 200 | 0 |
| Senderos grounding | 100 | 0 |
| **Total** | **1.970** |  |

El salón de usos múltiples, pista libre (baile o plaza blanda), quincho, baños (damas, caballeros, discapacitados), cocina para cubrir los eventos del salón y del quincho en forma simultánea, se encuentran en la etapa de detalles para su finalización.

Actualmente, están terminadas y habitables tres cabañas, habiéndose iniciado el proceso de habitación en el Ente Tucumán Turismo.

**¿Cuánto?**

1. *Breve descripción de los costos que implica la puesta en marcha y operación del proyecto*

De acuerdo a lo presupuestado, la inversión necesaria para finalizar y poner en marcha el proyecto ascendería a $ 1.200.000.-

Estimamos que los gastos directos para la operación del proyecto serían el 70% del total de ingresos, es decir $150.000.- que contemplan gastos de: servicios públicos, mano de obra directa e indirecta, insumos, mantenimiento, reparaciones, servicios profesionales y amortización. El remanente permitirá afrontar los impuestos asociados a la actividad y la diferencia, resultados.

1. *Breve descripción de los ingresos que se esperan del proyecto*

Estimando una ocupación promedio del 50% de las 9 Cabañas, los ingresos mensuales ascenderían $200.000.- Los otros ingresos por servicios adicionales prestados, podrían alcanzar los $20.000.- es decir un total de ingresos mensuales de $220.000.

Pensamos que el proyecto será sustentable a través de una muy buena difusión de las características novedosas y de los servicios ofrecidos, en la página web del Complejo, del Ente Tucumán Turismo y de redes sociales, pero especialmente por la publicidad de los propios Usuarios que transmitan su experiencia.

La atención personalizada, involucrada en la filosofía de “Vida Saludable”, y el compromiso de continuar innovando en esta Propuesta de Vida, con el aprendizaje recibido de los propios Turistas y manteniendo los servicios tal como son ofrecidos en las publicaciones, garantizando la satisfacción plena, para que el Turista se sienta parte de una experiencia única, mágica e imperdible y ese deleite sea la llave del regreso y difusión.

**ANALISIS INTERNO (FODA)**

En la Etapa de Ideación, con el objeto de elaborar un listado de ventajas y desventajas que podría generar este nuevo negocio, se elaboró un análisis FODA a fin de asociarlas con las propuestas de planificación.

**Fortalezas**

* Creciente interés hacia el turismo local, lo que se demuestra en mayores acciones comerciales como viajes de familiarización, viajes de prensa y apoyo para la asistencia a ferias nacionales e internacionales, incrementándose la afinidad por el Turismo Rural o Turismo Activo, siendo una alternativa turística no masificada, que despierta el interés de mayor cantidad de viajeros que buscan relax, realizar actividades deportivas y una nutrición saludable.
* Ubicación privilegiada, dentro de unos los principales atractivos tucumanos y cercana a grandes centros urbanos, siendo paso obligado para el ascenso a los cerros, por lo que diariamente es frecuentado por miles de personas.
* Fácil acceso, próximo a centros comerciales, transporte público y rutas pavimentadas.
* Adecuadas dimensiones del predio para ofrecer diversidad de opciones en contacto con la naturaleza.
* Vinculación estratégica consolidada con actores y aliados claves, que completan la cadena de valor, al estar integrado con diversos atractivos que complementan la experiencia en el Complejo.
* Ofrecimiento de productos y servicios de alto nivel (turismo de negocios, turismo cultural, deportivo, rural y gastronómico).
* Conocimiento del mercado, reconocido e imagen muy positiva del propietario, tanto en el desarrollo docente, profesional, comercial y deportivo.
* Equipamiento de última generación y estilo de construcción refinado, cuidando el medio ambiente.
* Colaboradores capaces de responder con profesionalismo a cualquier inquietud del Turista.
* Procesos técnicos y administrativos de calidad.
* Acuerdos de cooperación con otros destinos turísticos en la Provincia.
* Facilidad de reservas on line a través del portal web. El uso de las nuevas tecnologías permitirá una reducción de costos en promoción.

**Oportunidades**

* Tendencia del mercado al Turismo Rural / Turismo Activo, orientado a la “Vida Saludable”, al bienestar y nuevas tendencias gastronómicas.
* Creciente interés por el turismo vivencial o turismo basado en experiencias.
* Segmento del mercado no satisfecho por otras ofertas turísticas similares en Yerba Buena o San Miguel de Tucumán.
* Inexistencia de competencia de iguales características.
* Alternativa novedosa y diferenciadora con gran capacitad de explotación de servicios de calidad.
* Reconocimiento a nivel nacional y mundial de las bellezas del Noroeste Argentino, con incremento de viajeros extranjeros.
* Mayor formación universitaria con especialidad en turismo.

**Debilidades**

* Falta de desarrollo de este tipo de proyectos y escasa promoción sostenida que permitan superar la estacionalidad de la demanda, priorizando la baja temporada.
* Limitada comunicación y comercialización de los productos turísticos no tradicionales del país.
* Escaso protagonismo de políticas ambientales.
* Falta de concientización, educación y capacitación turística y ambiental.
* Falta de puesta en valor y conservación de los atractivos del lugar.
* Falta de áreas protegidas para conservación de flora y fauna.
* Falta de difusión de los beneficios de una filosofía de “Nutrición y Vida Saludable”.

**Amenazas**

* Contracción de la economía.
* Surgimiento de competencia en este sector turístico.
* Falta de mano de obra calificada y comprometida.
* Alteración y agresión al paisaje por la presencia de numerosas edificaciones ajenas al contexto.

**ANALISIS EXTERNO (Co- creación)**

Durante el desarrollo del Proyecto nos relacionamos con los distintos involucrados en el proceso:

Proveedores: Participamos en el evento organizado en Buenos Aires por HOTELGA, seleccionando proveedores de insumos y de servicios, que fueron contactados para recibir asesoramiento en este nuevo nicho de negocios. Las experiencias recibidas fueron consideradas y aplicadas para el diseño y ajuste del proyecto en su conjunto.

Aliados claves: Entrevistamos a importantes empresarios del rubro gastronómico, inmobiliario y nutrición, quienes accedieron a visitar las instalaciones del Complejo, proponiendo soluciones óptimas para cada planteo y desarrollo de la actividad.

Consultamos a destacados personal trainners y empresas de actividades recreativas y deportivas, para definir prestaciones colaborativas bajo el lema “ganar – ganar” al servicio del Turista.

Potenciales usuarios: Además, ya insertos en el Concurso y con el objeto de validar la Idea, en conjunto con Usuarios y Partícipes del Proceso, focalizando el Proyecto en la perspectiva de los potenciales usuarios, se efectuaron encuestas y entrevistas durante el mes de Mayo, a Estudiantes, Profesionales, Jubilados, Dependientes, entre otros, a partir de lo cual se obtuvieron los siguientes datos de importancia:

* 65% de los encuestados tenían entre 20 y 40 años, 27% entre 40 y 60, el resto menos de 20 años o más de 60.
* 58% fueron hombres y 42% mujeres.
* 28% de los encuestados fueron estudiantes, 25% empleados en relación de dependencia, 21% profesionales independientes, 12% docentes, entre otros.
* 63% de los encuestados consideró que Yerba Buena no cuenta con oferta hotelera suficiente para recibir a turistas argentinos o extranjeros, y 31% no tenía conocimiento de la oferta actual.
* 53% de los encuestados dijo que los alojamientos que hoy existen en Yerba Buena no satisfacen las necesidades de todos los Turistas y un 41% desconocían la oferta, por lo que no podían dar una opinión.
* Los encuestados estimaron que los servicios que incrementarían la estadía en un alojamiento en Yerba Buena serían: Contacto directo con la naturaleza (92%), Servicios de esparcimiento/Actividades recreativas/deportivas (84%), Cercanía del centro de Yerba Buena y naturaleza (73%) y Unidades habitacionales individuales (59%). Un 75% consideró que todos estos servicios serían muy requeridos.
* Los tipos de hospedajes más elegidos para alojarse en Yerba Buena fueron: Cabañas (29%), Hoteles (22%), Apart hoteles (21%), Hosterías (11%), entre otros.
* 78% de los encuestados consideró que sería una alternativa interesante para los tucumanos alojarse en un Complejo Habitacional en Yerba Buena, para aprovechar un abanico de opciones de relax y entretenimientos al aire libre, 19% dijo que no necesariamente estas opciones serian interesante y 3% que no.
* Los servicios más valorados dentro del complejo serían: Buen servicio de wifi, Piscina, Quincho, Estacionamiento techado, Parrillas y estacas móviles, Salón de usos múltiples. Servicios que en una evaluación del 1 al 5 donde 5 era el puntaje más alto obtuvieron un puntaje mayor a cuatro, destacándose también servicios Spa, Juegos infantiles (4), Solarium, Senderos earthing, Pista de baile - Plaza blanda, Estación fitness al aire libre (entre 3 y 3.5) y Jardines comestibles, Huerta orgánica (entre 2 y 3).
* De los servicios fuera del complejo, eligieron los más atractivos calificando del 1 al 5: Cabalgatas, Vuelo parapente, Canchón de multideportes, Trekking (distintos niveles) (más de 4), Reserva Natural de la UNT, Pista de salud y Sendas de mountain bike (entre 3 y 4).
* Los medios de comunicación considerados por los encuestados como más eficientes para la difusión de los servicios ofrecidos en un Complejo Habitacional en Yerba Buena y/o efectuar reservas serían: Página web del Complejo (19%), Facebook (19%), Ente Tucumán Turismo (17%), Trivago (15%) y Booking (11%), entre otros.
* Al preguntar qué agregarían como propuesta novedosa en un Complejo Habitacional para que un huésped se sienta como "invitado" las sugerencias fueron: asesoramiento turístico, atención personalizada, Spa, kioscos saludables, promociones y actividades recreativas como yoga.

Actores del sector público: Se mantuvieron reuniones con funcionarios del Ente Tucumán Turismo, comentando el grado de avance del Proyecto, interesándolos en la propuesta novedosa de hospedaje de calidad bajo la filosofía de “Vida Saludable” en Turismo Activo.

En este sentido, se captó la atención de los Funcionarios del Ente, iniciando el proceso de habilitación de las Cabañas terminadas, para luego difundir la Propuesta que generará un real aporte a la capacidad hotelera en Yerba Buena y oferta creativa para los Turistas.