



UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONÓMICAS

**PROYECTO DE INVERSION EN LA FINCA "DOS LUCIAS", PARA EL
DESARROLLO ECOTURISTICO EN LA PARROQUIA MANUEL CORNEJO
ASTORGA (TANDAPI)**

**TESIS DE GRADO PREVIO A LA OBTENCION DEL TITULO DE INGENIERA
EN GERENCIA Y LIDERAZGO**

DIANA SORAYA FAJARDO GAVIDIA

Quito, Octubre del 2008

DECLARACION

La suscriptora declara que:

El presente trabajo de tesis titulado PROYECTO DE INVERSION EN LA FINCA "DOS LUCIAS", PARA EL DESARROLLO ECOTURISTICO EN LA PARROQUIA MANUEL CORNEJO ASTORGA (TANDAPI), es de su exclusiva autoría, y que se lo ha desarrollado siguiendo las normas establecidas por la Universidad Politécnica Salesiana.

Todos los derechos son reservados.

El Autor.

Diana S. Fajardo G.

C.I. 171475754-7

CERTIFICADO

En mi condición de Director, certifico que la Srta. Diana Soraya Fajardo Gavidia, ha desarrollado el proyecto de grado titulado PROYECTO DE INVERSION EN LA FINCA "DOS LUCIAS", PARA EL DESARROLLO ECOTURISTICO EN LA PARROQUIA MANUEL CORNEJO ASTORGA (TANDAPI); observando las disposiciones institucionales, metodológicas, técnicas que regulan la actividad académica, por lo que autorizo para que la mencionada señorita reproduzca el documento definitivo, presente a las autoridades de la facultad de Ciencias Administrativas y Económicas y proceda a la sustentación de su contenido.

Atentamente,

Lcdo. Ricardo Carrillo

DIRECTOR

AGRADECIMIENTO

Mi más sincero agradecimiento para todas aquellas personas que de manera desinteresada colaboraron de alguna forma con la realización de este proyecto, forjado en la visión que todo estudiante asume al empezar sus estudios superiores.

Y como olvidarme de todos mis queridos profesores de la carrera de Gerencia y Liderazgo a quienes les tengo un perdurable reconocimiento de respeto, afecto y gratitud no solo por su aporte en mi conocimiento, sino también por su amistad y entereza durante mi camino educativo en la universidad.



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación lo dedico a mi Familia, especialmente a mis padres, a mi esposo, a mi tía Marianita y a mis hijos Lucía, Emilia y Emmanuel, quienes siempre supieron ser un pilar fundamental en todo momento de mi vida, y que con su comprensión, paciencia, entrega y consejos, han hecho posible el culminar con esta fase de mis estudios.



RESUMEN EJECUTIVO

La actividad turística es una de las áreas productivas a nivel mundial con mayor crecimiento, convirtiéndose en una alternativa de diversificación y dinamización de la actividad económica, puesto que genera trabajo, y por tanto mayor bienestar social y calidad de vida de los pobladores de los sectores aledaños a esta actividad.

Por lo que es preciso reflexionar sobre la singular importancia del petróleo como generador de divisas, pero que desgraciadamente está ligada a la perspectiva de ser un recurso natural agotable y sujeto a las vulnerabilidades del mercado, por lo que surge la necesidad de plantearse opciones que permitan respaldar al país, tanto en el presente, como en el futuro.

Actualmente el turismo se ha transformado en una necesidad y en un placer accesible a mayor número de personas y estratos sociales, con derecho a participar activamente en la actividad del turismo desde el punto de vista de la recreación y el descanso, aunque la mayor razón para viajar se puede resumir en una palabra: " escapar ", de la aburridora rutina diaria, de lo familiar, de lo común, de lo ordinario, del trabajo, de los clientes, del ir y venir de lo cotidiano, en si es el relajarse y reencontrarse ya sea con uno mismo, o con la naturaleza.

Teniendo en cuenta que ECOTURISMO es una rama o modalidad del Turismo, la cual pretende hacer compatibles el disfrute de la naturaleza y el respeto al equilibrio del medio ambiente, velando la integridad del ecosistema para no alterarla, produciendo oportunidades económicas que hagan que la conservación de los recursos naturales beneficie a la población local.

Los arribos al Ecuador se incrementaron en un 200% entre 1973 y 1980 (244.485 visitantes), pero entre 1982 y 1984 se registró una disminución en las



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

llegadas, que comenzaron a crecer nuevamente a partir de 1985 (233.652 visitantes).

Para el Ecuador, el turismo tiene un efecto multiplicador sobre las áreas financiera y social, debido a que los ingresos que esta actividad genera han producido cambios a nivel de comunicaciones, transporte, infraestructura y sobre todo a la conciencia popular de mostrar nuestros atributos culturales y naturales.

En la Provincia de Pichincha, Cantón Mejía, se encuentra ubicada la Parroquia Manuel Cornejo Astorga la cual tiene importancia por su alto grado de productividad y aprovechamiento del suelo. La mayoría de los habitantes de esta parroquia rural se dedican especialmente a actividades agrícolas, ganaderas y de acuicultura cuya producción se destaca la Trucha en sus pequeñas parcelas o en las grandes haciendas, en el sector noroccidental se encuentra situado el barrio de Tandapi muy conocido por su tradicional venta de fritada, atractivo que llama la atención de turistas nacionales como extranjeros, que llegan a este lugar por la vía Aloag – Santo Domingo.

El crecimiento turístico en el sector a despertado el interés de muchos propietarios de terrenos aledaños, es así el caso de la Finca Santa Lucía la cual esta ubicada en el Km. 67 y medio de la vía Aloag – Santo Domingo, propiedad que posee atractivos naturales agradables a la vista, tomando en cuenta que se encuentra limitada por los dos ríos mas importantes, como lo es el Río Pilatón y el Toachi, a parte de que es parte de los terrenos por los cuales pasa la vía al proyecto Hidroeléctrico Toachi Pilatón.

El Proyecto a Realizarse en La finca esta encaminada a la creación de una Hostería Ecológica la cual llevara el nombre de "Santa Lucia", su característica será el prestar servicio de:

Hospedaje, Gastronomía, Caminatas y excursiones por senderos de la finca.
pesca deportiva en los ríos, paseos en bote, rafting, kayating, juegos Infantiles



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

paseos a caballo para disfrutar del paisaje y medio ambiente, participar en cosecha y recolección de productos alimenticios de la huerta y de árboles frutales, así como de productos de aves de corral y del ganado.

Los atractivos turísticos sean naturales o contruidos por el hombre, representan beneficio para quienes lo poseen, el reto esta en saber administrarlos adecuadamente para no causar perjuicios ambientales ni sociales. Lo aconsejable sería pensar entonces en una racional utilización de estos atractivos naturales, paisajistas, culturales y todo cuanto puede servir de sustento al fomento y desarrollo de esta actividad.



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONOMICAS

CARRERA DE GERENCIA Y LIDERAZGO

**PROYECTO DE INVERSION EN LA FINCA "DOS LUCIAS", PARA EL
DESARROLLO ECOTURISTICO EN LA PARROQUIA MANUEL CORNEJO
ASTORGA (TANDAPI).**

PLAN DE TESIS

DIANA SORAYA FAJARDO GAVIDIA

Quito, 24 de mayo del 2006



1.- TEMA DE INVESTIGACIÓN

PROYECTO DE INVERSION EN LA FINCA “DOS LUCIAS”, PARA EL DESARROLLO ECOTURISTICO EN LA PARROQUIA MANUEL CORNEJO ASTORGA (TANDAPI).

2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Ecuador posee extraordinarios e inigualables panoramas de los recursos naturales que se conservan en cada una de sus cuatro regiones naturales: Costa, Sierra, Oriente y el Archipiélago de Galápagos. Ecuador es inmensamente rico en recurso natural, arquitectónico, histórico, es un país que tiene espacios y lugares atractivos, pero aun desconocidos para los turistas nacionales como extranjeros, en quienes la curiosidad o deseo por conocer o explorar dichos áreas nacionales es escasa debido a que no existe un incentivo que impulse la actividad turística.

El Turismo como actividad multisectorial requiere la concurrencia de diversas áreas productivas – agricultura, construcción, fabricación, además de la participación de los sectores públicos y privados para proporcionar los bienes y servicios utilizados por los turistas.

El turismo en la nación ha sufrido varias etapas de crisis, influenciadas por los problemas internos como lo son: el cambio de moneda, inseguridad, violencia, etc. sucesos que sin duda han alejado a los turistas interesados en conocer el país. Sin embargo el Estado ecuatoriano no ha podido dar la importancia y el impulso necesario para que el sector turístico sea el principal ingreso de Divisas.

El Sector Sur de la provincia de Pichincha, específicamente el Cantón Mejía, y sus zonas de influencia, poseen atractivos naturales llenos de riqueza cultural y paisajista, por la obvia razón de encontrarse rodeada por una biodiversidad extensa, a mas de encontrarse en el centro del cruce de las principales vías del



país tanto para la sierra como para la costa, un claro ejemplo es la vía Aloag - Santo Domingo, en la cual al seguir su paso, se pueden distinguir con claridad el cambio de flora y fauna de la costa y la sierra.

En ésta vía en el Km. 67 ½ se encuentra situada la "Finca Dos Lucias" que es parte de la parroquia Manuel Cornejo Astorga o Tandapi en la cual su espacio físico es subutilizado y carece de producción, debido a la falta de una propuesta atractiva de inversión que ayude a generar ingresos no solo a los dueños, sino también al sector en si, los pobladores en su mayoría son agricultores, ganaderos y comerciantes, actividades que hoy en día no representan un aporte significativo para sus hogares, por lo que ellos también se beneficiarían indirectamente con la puesta en marcha de alguna actividad productiva a gran escala en este lugar.

Por lo que esta investigación plantea una propuesta estratégica de inversión para el uso de los recursos que esta Finca posee, de allí que el problema para el investigador será el identificar, sistematizar y operacionalizar los mecanismos más adecuados para el desarrollo sustentable del turismo en este sector.

3.- FORMULACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA

PROBLEMA CENTRAL

¿Cómo utilizar los recursos de la Finca Dos Lucias para fomentar su desarrollo turístico y económico?

PROBLEMAS SECUNDARIOS

- ¿Cuenta la Finca Dos Lucias con atractivos turísticos, atrayentes para los turistas nacionales y extranjeros?
- ¿Cuál sería la mejor forma de satisfacer las necesidades de atención de los turistas con el fin de atraerlos al sector?
- ¿Qué tipo de acuerdos se pueden realizar con el fin de financiar un proyecto turístico?

4.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN



➤ **OBJETIVO GENERAL**

Desarrollar una propuesta estratégica de gestión que conlleve a la optimización del recurso turístico sostenido que posee la Finca Dos Lucias para su desarrollo económico y sustentable del sector.

➤ **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- i.- Construir un Marco Teórico en el que se precise el aporte que puede dar el sector turístico al desarrollo económico del sector.
- ii.- Establecer las capacidades turísticas sustentables de la Finca Dos Lucias para su desarrollo.
- iii.- Gestionar la creación de un proyecto turístico innovador en cuanto a manejo y desarrollo económico y sustentable en la Finca Dos Lucias.

5.- JUSTIFICACIÓN

Dar el impulso productivo adecuado a Finca Dos Lucias, aplicando todos los conocimientos teóricos adquiridos en el periodo de preparación para la profesión, a más de las experiencias por adquirir en la investigación sobre el tema, son las premisas para la realización de esta investigación.

El plantear estrategias y acciones innovadoras en cuanto a manejo y desarrollo económico y sustentable, en base a la utilización de áreas naturales turísticas serán necesarias para que los recursos que posee la Finca Dos Lucias se utilicen de la mejor manera posible a mas que esto ayudara para que indirectamente se promueva el crecimiento económico y social de las poblaciones aledañas, evitando así que el sector se convierta en un lugar desolado y sin actividad económica activa que los lleve a elevar su calidad de vida.



Es trascendental además conocer y tomar conciencia de la importancia de conservar y utilizar adecuadamente los recursos naturales, con el fin de evitar el maltrato y pérdida de la biodiversidad existente.

Por otra parte los individuos extranjeros y nacionales sienten la motivación de conocer el comportamiento de otras culturas y palpar con su propia experiencia lo que es la vivencia en una situación diferente a la habitual por lo que se torna interesante que los turistas conozcan más sobre las maravillas que posee este sector. De allí que si son aprovechados las oportunidades, el Turismo se podría convertir en un aspecto significativo de desarrollo económico y social. El desafío es asegurar que ese crecimiento pueda acomodarse dentro de una estructura sostenible y sustentable para quienes se encuentren a cargo del proyecto.

DELIMITACIÓN

- ❖ **ESPACIAL:** El espacio en el que se desenvolverá el estudio será la FINCA DOS LUCIAS, ubicada en la vía Aloag Santo Domingo en el km. 67 ½, aproximadamente a 27 Km., de distancia desde el poblado de Tandapi al sur y a 7km. de Alluriqui al norte, en el Barrio la Esperanza y su campo de acción específicamente estará en el área de gestión, donde se propondrán las estrategias y acciones más idóneas en cuanto a manejo y desarrollo de áreas turísticas que promuevan el crecimiento económico.
- ❖ **TEMPORAL:** Se realizará una propuesta basándose en un análisis histórico de la actividad turística, generada en el 2005 y con aplicabilidad hasta el 2010.

6.- MARCO REFERENCIAL

La economía ecuatoriana desde sus inicios en la colonia, hasta la actualidad, ha sido una economía agro-exportadora, como todas las economías de la región. Sin embargo en las últimas dos décadas, los servicios han pasado a ocupar un lugar importante en la producción y la inversión. Hoy por hoy el turismo es el tercer rubro de ingresos para el país.



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

Afirma Alfonso Jiménez en su libro "Turismo, Estructura y Desarrollo" que el turismo es un fenómeno que ha cobrado creciente importancia en la economía y políticas internacionales. Aunque de ninguna manera es un fenómeno nuevo, la importancia que se le ha concedido, sobre todo a partir de la segunda guerra mundial, se origina en la evolución de las condiciones socioeconómicas y técnicas de los países, básicamente desarrollados, que ha permitido una expansión considerable en el número de personas con posibilidades económicas y tiempo para viajar, la cual influye y afecta paralelamente la vida económica y social de los lugares y las comunidades que aquellas visitan.

Además subraya que el "Turismo es un acontecer socio-económico y cultural plenamente inscrito en la realidad contemporánea y caracterizado por una rápida evolución hacia el nuevo orden, el cual supone una radical alteración del cuadro tradicional de relaciones entre las diferentes regiones del mundo".¹

El Ing. Marco Antonio Núñez Jaramillo, nos presenta la Gestión Administrativa de un Servicio Turístico de Alojamiento, en el cual nos exhibe una reseña histórica de cómo ha ido evolucionando el mercado turístico, poniendo énfasis en la falta de preocupación por parte del Estado este sector a pesar de registrar notorios ingresos para el país,

La Ing. Gina Gagliardo nos da un claro ejemplo de que es posible crear un proyecto turístico en poblados rurales, al presentar su proyecto Eco-turístico en Chinchín-Baños, Provincia de Tungurahua, y en donde demuestra el beneficio indirecto para los habitantes de dicho sector.

Harry Richardson en su Teoría del Crecimiento regional, también expresa la necesidad de abrir nuevos caminos para el desarrollo de los pueblos.

La investigación se sustenta también en las teorías del Sr. Tomas Cook y del Sr. Cesar Ritz. El primero iniciador de la comercialización de los viajes, y el

¹ Jiménez, Alfonso. "Turismo, Estructura y Desarrollo" Segunda Primera, [México](#) D.F., Ediciones Copilco, S.A. 1993



otro, fundador de la hotelería moderna, quienes aportaran con su pensamiento de desarrollo y aprovechamiento de los recursos que posee un lugar. El Ing. Francisco Guerrero Castro en su trabajo investigativo "El Turismo como factor de desarrollo económico en la provincia La Altagracia", expresa que el objetivo económico del desarrollo turístico es el de la captación de las divisas, por lo que para Ecuador ese objetivo es de aún mayor significación, vista pues su extrema dependencia económica del comercio internacional; sin divisas, nuestra economía no podría funcionar.

El turismo es un servicio (con bienes incorporados) que se exporta y genera divisas, aunque los consumidores del servicio tengan que trasladarse al país productor para consumirlo.

MARCO CONCEPTUAL

Para la presente investigación es necesario definir en forma clara y sin lugar a confusión los siguientes términos:

Turismo.- Es el conjunto de las relaciones y fenómenos producidos por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su lugar de domicilio, en tanto que dichos desplazamientos y permanencias no estén motivados por una actividad lucrativa.

Ecoturismo.- actividad realizada en áreas naturales que se encuentran preservadas, con el objeto específico de estudiar, admirar y disfrutar de la flora y fauna, como también cualquier manifestación cultural (pasada o presente) que ocurra en estas áreas.

Turista.- Visitante que permanece por lo menos un día por lo menos de un medio de alojamiento colectivo o privado en el país visitado.

Visitantes Internacionales.- Designa a toda persona que viaja por un periodo no superior a (12) doce meses, a un país distinto de aquel en el que tiene su residencia, pero fuera del entorno habitual, y cuyo motivo principal no es el de ejercer una actividad que se remunere en el país visitado.

Visitantes Internos.- Es toda persona que reside en un país y que viaja, por una duración no menor a 12 meses a un lugar dentro del país, pero distinto al



de su entorno habitual y cuyo motivo principal no es ejercer una actividad remunerada en el lugar visitado.

Turismo sostenible.- Proceso que permite que se produzca el desarrollo sin degradar o agotar los recursos que posibilitan ese desarrollo. La sostenibilidad en el turismo, como concepto, se define como "eco-turismo", "turismo verde", o "turismo responsable". Cualquiera que sea su descripción, se considera como un medio de reconocer que la Tierra posee recursos limitados y que el turismo, como en otros sectores, tiene límites para el desarrollo, sobre todo en lugares específicos" ²

Desarrollo Sostenible.- Término aplicado al desarrollo económico y social que permite hacer frente a las necesidades del presente sin poner en peligro la capacidad de futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.

Planificación.- Grupo de acciones científicamente organizadas para obtener un objetivo determinado

Estrategia.- Herramientas que garantizan que las decisiones tomadas por las autoridades alcancen su realización y los resultados correctos.

7.- HIPÓTESIS DEL TRABAJO

Una propuesta estratégica de gestión en la Finca Dos Lucias permitirá la óptima utilización del recurso turístico que posee para su desarrollo económico y sustentable del sector.

VARIABLES	INDICADORES	VERIFICADOR
1.- INDEPENDIENTE Propuesta estratégica de gestión en la Finca Dos Lucias	Utilización apropiada por lo menos 3 lugares Turísticos.	Documento físico en archivo digital e impreso. (Tesis).
2.- DEPENDIENTE Permitirá la óptima utilización del recurso turístico que posee para su desarrollo económico y sustentable.	Nivel de Ingreso. Trabajo en obras	Registro de el ingreso de turistas al lugar

² Biblioteca de Consulta Microsoft Encarta 2005. 1993-2004 Microsoft Corporation



8.- METODOLOGÍA

FASES DE LA INVESTIGACION	METODOLOGÍA	TECNICAS
1.- Generalidades	Histórica-lógica	Inf. Bibliográfica, fichaje, resumen Recopil. Estadísticas, Entrevistas,
2.- Diagnostico	Inductivo-Deductivo	Fichaje, síntesis, Observación.
3.- Análisis Mercado	Analítico-Descriptivo	Encuestas, Entrevistas
4.- Propuesta Turística	Inductivo-Deductivo	Entrevistas, fichaje.
5.-Recomendaciones	Sintético	Resumen, Correlación de datos.

En primer plano la investigación es Histórica-lógica puesto que se hará una exploración previa de la información sobre el sector turístico en el país y en el Cantón, para poder realizar un análisis situacional del sector en base a estadísticas de la actividad turística en el Ecuador, información recopilada en los diferentes ministerios de turismo, boletines del Banco Central, INEC, libros, etc. datos que serán fichados para mejor utilización, también si es posible se hará entrevista a expertos o personas con experiencia en el tema.

En la segunda etapa de la investigación se utilizara el método Inductivo-Deductivo debido a que se realizara un breve descriptivo de la realidad del sector, así como también del Turismo. Además de hacer investigación de Campo como base fundamental para la obtención de la información útil para la elaboración del diagnostico del sector, datos que serán también fichados y analizados para su redacción.

Para el análisis del Mercado se utilizara la metodología Analítico-Descriptivo en base las estadísticas se descompondrá la información para conocer el grado de atracción de este lugar, siendo estas la oferta y demanda del turismo por parte de los visitantes. Para la fase de la propuesta turística, se utilizará el método Inductivo-Descriptivo y finalmente para el Método Sintético porque con los datos obtenidos, se procederá a realizar las debidas estrategias a través de



la correlación de datos que sirvan como indicadores para identificar variables conclusiones, recomendaciones y comprobación de las hipótesis planteadas, para dar a notar cuales son los beneficios que el proyecto brindará.

9.- PLAN ANALÍTICO

INTRODUCCION

CAPITULO I SISTEMATIZACIÓN TEÓRICA

- 1.1 Antecedentes
 - 1.1.1 Evolución y Crecimiento del Mercado Turístico
- 1.2 Estructura del Mercado Turístico
 - 1.2.1 El Turismo como una Actividad Multifacética
 - 1.2.2 La Intervención del Estado en Materia Turística

CAPITULO II DIAGNOSTICO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

- 2.1 Características del Sector Circundante a la Finca Dos Lucias
 - 2.1.1 Ubicación Geográfica del Sector
 - 2.1.2 Biodiversidad y Recursos Ecológicos
 - 2.1.3 Hidrografía
 - 2.1.4 Características Socio Económicas
 - 2.1.5 Antecedentes del Turismo en el Cantón Mejía-Tandapi
 - 2.1.6 Inventario y Evaluación de Sitios Turísticos de Interés
 - 2.1.6.1 Posibles Estrategias para El Desarrollo de la Finca Dos Lucias.

CAPITULO III ANALISIS DEL MERCADO

- 3.1 Demanda
 - 3.1.1 Análisis de los Principales Indicadores Económicos del Sector Turístico
 - 3.1.2 Proyección de la Demanda
- 3.2 Oferta
 - 3.2.1 Oferta de Atractivos Turísticos
- 3.3 Balance Oferta – Demanda
- 3.4 Demanda Insatisfecha
- 3.5 Estrategias de Mercadeo

CAPITULO IV PROPUESTA TURISTICA EN LA FINCA DOS LUCIAS

- 4.1 Estudio Técnico
- 4.2 Estudio Económico Financiero
- 4.3 Evaluación del Proyecto
 - 4.3.1 Análisis de Indicadores
 - 4.3.2 Punto de Equilibrio



Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).

Diana S. Fajardo G

12.- BIBLIOGRAFÍA

BARRANTES, Roxana (1993) "Desarrollo sostenido, sostenible, sustentable ¿o simplemente desarrollo?", en Debate Agrario # 17, Lima, CEPES.

BRUCE, Mitchell. "GESTIÓN DE LOS RECURSOS Y EL MEDIO AMBIENTE", Editorial Mundo Prensa, México 1999

FIGUEROLA, Manuel, Elementos para el estudio de la empresa Turística, Ed. Síntesis, España, 1991.

GUZMAN, José, Manual de Proyectos de Inversión, Ed. Universidad Central. Facultad de Ciencias Administrativas, Ecuador, 1999.

HERNANDEZ, Edgar, Proyectos Turísticos, Formulación y Evaluación, Ed. Trillas, México, 1994.

MONTANER, Jordi, Estructura del mercado Turístico, Gestión Turística, Ed. Síntesis, Madrid, 1991

SALLENAVE, Jean Paul. "Gerencia y Planeación Estratégica". Colombia 1990.

GAGLIARDO, Gina Tesis "Proyecto Eco-turístico Cabañas MANTO DE LA NOVIA en Chinchín-Baños, Provincia de Tungurahua", NOV.2002. Universidad Central del Ecuador.

NÚÑEZ, Marco Antonio, Tesis "Gestión Administrativa de un Servicio Turístico de Alojamiento." 2000 Universidad Central del Ecuador.

NETGRAFIA

CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA. Pág. Web, www.pichincha.gov.ec

Lic. Romano Segrado H. "El desarrollo sustentable y turismo de Ocuilan". www.uaemex.mx

Ing. Guerrero Castro Francisco. "El Turismo como factor de desarrollo económico en la provincia La Altagracia". fco.guerrero@codetel.net.do

INSTITUTO DE ESTADISTICAS Y CENSOS. Página Web www.inec.gov.ec

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DEL ECUADOR. Pág. Web www.mmrree.gov.ec

MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR Página Web www.viveecuador.com

INDICE DE LA TESIS

INTRODUCCION	1
CAPITULO I	
1.1 ANTECEDENTES	2
1.1.1 EVOLUCIÓN Y CRECIMIENTO DEL MERCADO TURÍSTICO	2
1.2 ESTRUCTURA DEL MERCADO TURÍSTICO	5
1.2.1 EL TURISMO COMO UNA ACTIVIDAD MULTIFACÉTICA	7
DESARROLLO SOSTENIBLE DEL TURISMO	9
1.2.1 LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN MATERIA TURÍSTICA	11
1.3 TURISMO EN EL ECUADOR	15
MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR	19
1.4 TURISMO EN EL CANTÓN MEJÍA	21
CAPITULO II	
DIAGNOSTICO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO	23
2.1 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR CIRCUNDANTE A FINCA DOS LUCIAS	23
ANTECEDENTES DE LA PARROQUIA MANUEL CORNEJO ASTORGA	24
2.1.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL SECTOR	24
2.1.2 BIODIVERSIDAD Y RECURSOS ECOLÓGICOS	26
FLORA Y FAUNA	26
2.1.3 HIDROGRAFÍA	27
2.1.4 EXPRESIONES CULTURALES Y RELIGIOSAS	29
ARQUITECTURA	29
GASTRONOMIA	30
FIESTAS RELIGIOSAS	30
2.1.5 CARACTERISTICAS POLITICO – ADMINISTRATIVAS	31
SECTOR PÚBLICO	31
SECTOR PRIVADO	31
2.1.6 CARACTERÍSTICAS SOCIO ECONÓMICAS	32
CARACTERISTICAS SOCIALES	32
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	32
POBREZA Y NECESIDADES INSATISFECHAS	33
EDUCACION	35
SALUD	36
CARACTERISTICAS ECONOMICAS	36
2.1.7 INVENTARIO Y EVALUACIÓN DE SITIOS TURÍSTICOS DE INTERÉS	40
2.1.7.1 POSIBLES ESTRATEGIAS PARA DESARROLLO DE FINCA DOS LUCIAS	42
CAPITULO III	
ANALISIS DEL MERCADO	46
3.1 DEMANDA	46
3.1.1 ANÁLISIS PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS SEC. TURÍSTICO	46
ANÁLISIS ENTRADA TURISTA EXTRANJ. AL ECUADOR POR SEC. PREFERENCIA	48
POBLACION Y MUESTRA	49
TABULACION Y ANALISIS DE LAS ENCUESTAS	51
ENCUESTAS A LOS HABITANTES DE MANUEL CORNEJO ASTORGA	51
ENCUESTAS A TURISTAS VISITAN M. C. A. LOS FINES DE SEMANA Y FERIADOS	60
3.1.2 PROYECCIÓN DE LA DEMANDA	70
PERFIL GENERAL DEL CONSUMIDOR	73
3.2 OFERTA	74
3.2.1 OFERTA DE ATRACTIVOS TURÍSTICOS	74
3.3 BALANCE OFERTA – DEMANDA	76
3.4 DEMANDA INSATISFECHA	76
3.5 ESTRATEGIAS DE MERCADEO	76

CAPITULO IV	
PROPUESTA TURISTICA EN LA FINCA DOS LUCIAS	83
4.1 ESTUDIO TÉCNICO	83
4.1.1 LOCALIZACION DEL PROYECTO	83
UBICACIÓN GEOGRAFICA	85
- MACRO LOCALIZACIÓN	85
- MICRO LOCALIZACIÓN	86
TAMAÑO DEL PROYECTO	88
4.1.2 INGENIERÍA DEL PROYECTO	89
SOLUCIONES ARQUITECTÓNICAS	89
PLANO ARQUITECTÓNICO	90
MATERIA PRIMA	93
COSTEO DE OBRAS	94
PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS	94
PERSONAL NECESARIO	96
PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS	98
- ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	98
- ESTRUCTURA LEGAL	101
4.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	104
4.2.1 INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO	104
4.2.1.1 ESTRUCTURA DE LA INVERSION	105
4.2.1.1.1 CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESEMBOLSOS	108
4.2.1.2 FINANCIAMIENTO	112
4.2.1.2.1 AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA	112
4.2.2 PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS	113
4.2.2.1 COSTO Y GASTOS OPERACIONALES	113
4.2.2.2 ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADOS	120
4.2.2.3 PUNTO DE EQUILIBRIO	122
4.3 EVALUACIÓN ECONOMICA DEL PROYECTO	126
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	126
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	127
RELACIÓN COSTOS/BENEFICIO	128
CAPITULO V	
5.1 CONCLUSIONES	129
5.2 RECOMENDACIONES	131
ANEXOS	133
ENCUESTAS	
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	

RESUMEN DE CUADROS

- 1 ESTRUCTURA DEL MERCADO TURISTICO EN EL ECUADOR
- 2 DIVERSIFICACIÓN DEL TURISMO
- 3 LOS TRES PILARES DE LA SOSTENIBILIDAD
- 4 FUNCIONES DEL ESTADO ECUATORIANO EN EL TURISMO
- 5 PRINCIPALES MERCADOS TURÍSTICOS PARA ECUADOR (AÑO 1990)
- 6 ACTIVIDADES QUE REALIZAN LOS TURISTAS QUE VISITAN ECUADOR 1983-90
- 7 UBICACIÓN DEL TURISMO EN LA ECONOMÍA Años: 2003 – 2004-2005
- 8 SOCIO PROCESO DESCENTRALIZADOR MINISTERIO TURISMO ECUADOR
- 9 INFORMACIÓN GEOG. Y **DEMOG.** DE LAS PARROQUIAS DEL CANTON M.
- 10 PRINCIPALES RIOS Y CUENCAS DEL CANTÓN MEJÍA
- 11 FIESTAS RELIGIOSAS DE CADA PARROQUIA DEL CANTÓN MEJÍA
- 12 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA DEL CANTÓN MEJÍA 2001
- 13 PORCENTAJE POBREZA CANTON MEJIA
- 14 PORCENTAJE VULNERABILIDAD SOCIAL
- 15 PORCENTAJE ACCION EDUCATIVA
- 16 DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE DEL CANTON MEJIA AÑO 2000
- 17 CULTIVOS EN EL CANTÓN MEJÍA
- 18 MATRIZ FODA DE LA FINCA "DOS LUCIAS"
- 19 DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES APTAS EN LA FINCA DOS LUCIAS
- 20 BALANZA TURISTICA (Años 1993-1997)
- 21 BALANZA TURISTICA DE PERSONAS (Años 2002-2006)
- 22 RESUMEN DE ENCUESTAS REALIZADAS HABITANTES DE MANUEL C. ASTORGA
- 23 RESUMEN DE ENCUESTAS REALIZADAS TURISTAS
- 24 CÁLCULOS PARA LA PROYECCIÓN DE LA DEMANDA
- 25 PROYECCION DE LA DEMANDA
- 26 PERSONAL REQUERIDO
- 27 OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA SANTA LUCÍA
- 28 INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO
- 29 ACTIVOS DEPRECIABLES
- 30 ACTIVOS DIFERIDOS – AMORTIZACIÓN
- 31 COSTOS E INGRESOS
- 32 PROGRAMA DE INVERSIONES
- 33 PROGRAMA DE OPERACIONES
- 34 AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA
- 35 INGRESO POR HOSPEDAJE (INTEGRAL) Y TURISTAS (VISITANTES)
- 36 ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO
- 37 PUNTO DE EQUILIBRIO
- 38 TASA MÍNIMA ACEPTABLE DE RENDIMIENTO
- 39 RELACIÓN COSTOS/BENEFICIO

RESUMEN DE GRAFICOS

- 1 POBREZA POR NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS
- 2 INDICE DE VULNERABILIDAD SOCIAL
- 3 INDICE DE ACCION EDUCATIVA
- 4 FACTORES DE LA RENTABILIDAD POR LOCALIZACIÓN DENTRO DE LOS PROYECTOS TURÍSTICOS
- 5 PANORAMA DE LA PROPIEDAD "FINCA DOS LUCIAS"
- 6 DISEÑO INFRAESTRUCTURA HOSTERÍA ECOLÓGICA SANTA LUCÍA
- 7 DIAGRAMA DE BLOQUES DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO
- 8 ORGANIGRAMA DE LA HOSTERÍA ECOLOGICA SANTA LUCÍA

RESUMEN DE MAPAS

- 1 MAPA TURISTICO CANTÓN MEJÍA
- 2 PROVINCIA DE PICHINCHA
- 3 PARROQUIAS DEL CANTÓN MEJÍA
- 4 MACROLOCALIZACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA SANTA LUCÍA
- 5 MICRO LOCALIZACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA SANTA LUCÍA

RESUMEN DE CUADROS Y GRAFICOS DE ENCUESTAS TABULADAS

- 1 GENERO DE LAS PERSONAS ENCUESTADAS
- 2 EDAD DE LAS PERSONAS ENCUESTADAS
- 3 BARRIO O COMUNIDAD DE PROCEDENCIA DE ENCUESTADOS
- 4 ¿Con que elemento cree usted que la Parroquia Manuel C. Astorga se identifica?
- 5 ¿Cuáles son los principales valores humanos que identifican al ciudadano de la Parroquia Manuel C. Astorga?
- 6 ¿Qué lugares turísticos conoce dentro de la Parroquia Manuel C. Astorga?
- 7 ¿Qué atractivos turísticos encuentra en los lugares antes escogidos?
- 8 ¿Hay suficiente información sobre estos atractivos turísticos?
- 9 ¿Está usted de acuerdo en la implementación de un proyecto Ecoturístico en la zona?
- 10 ¿POR QUÉ?
- 11 GENERO DE LOSTURISTAS ENCUESTADOS
- 12 EDAD DE LOS TURISTAS ENCUESTADOS
- 13 PROCEDENCIA DE LOS TURISTAS ENCUESTADOS
- 14 ¿Cuál es el motivo de su visita a la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?
- 15 ¿Por qué medio de información conoce la existencia de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?
- 16 ¿Por qué medio de transporte llego a la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?
- 17 ¿Desde su punto de vista cuál es el mayor atractivo turístico de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?
- 18 ¿Qué lugares de interés conoce dentro de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?
- 19 ¿Qué le pareció el servicio prestado en restaurantes y hoteles de la zona?
- 20 ¿Qué le pareció el precio de los servicios y productos de la Zona?



INTRODUCCION

Dentro de las áreas productivas a nivel mundial con mayor crecimiento, es sin duda la actividad turística, la cual se ha convertido en una alternativa de diversificación y dinamización de la actividad económica, que genera trabajo, y por tanto mayor bienestar social y calidad de vida de los pobladores, por lo que es preciso reflexionar sobre la singular importancia del petróleo como generador de divisas, pero que desgraciadamente está ligada a la perspectiva de ser un recurso natural agotable y sujeto a las vulnerabilidades del mercado, por lo que surge la necesidad de plantearse opciones que permitan respaldar al país, tanto en el presente, como en el futuro.

Este fenómeno social y económico, que influye enormemente sobre el desarrollo económico y cultural de los pueblos; además de traer consigo rentabilidad, aporta al intercambio de conocimientos, culturas, idiomas, políticas, aventuras.

Los atractivos turísticos sean naturales o contruidos por el hombre, representan beneficio para quienes lo poseen, el reto esta en saber administrarlos adecuadamente para no causar perjuicios ambientales ni sociales. Lo aconsejable sería pensar entonces en una racional utilización de estos atractivos naturales, paisajistas, culturales y todo cuanto puede servir de sustento al fomento y desarrollo de esta actividad.

Por lo tanto, se pretende que el presente sea un trabajo que aporte de alguna manera al análisis del comportamiento económico y social de este fenómeno, al igual que buscar una conciencia social de aprovechar nuestro recurso determinando los beneficios que aporta la actividad turística en un sector del país.



1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 EVOLUCIÓN y CRECIMIENTO DEL MERCADO TURÍSTICO

De relatos o registros científicos de las primeras civilizaciones se conoce que el hombre tuvo la necesidad de comer, vestirse y comunicarse unos con otros, por lo que creó sistemas para salir de su hogar, buscar nuevos sitios de los cuales podía proveerse de lo que necesitaba.

En la Mitología Griega, como también en la romana se describen los grandes relatos de expediciones, viajes, aventuras, como lo hace mención el Ing. Rafael Ramírez Castellano en su artículo "Historia del Turismo" aduce que Marco Polo, nacido en Venecia, y que fue el primer viajero.

"El padre de Marco Polo de nombre Nicolás hizo el primer viaje de Venecia a la China (Catay) regresando cargado de pieles, esencias, especias, etc. para retornar veinte años después en su segundo viaje con su hijo quien gozó de la confianza del Emperador Kublalinkan. A su regreso Marco Polo fue hecho prisionero, por inmiscuirse en la Guerra de Venecia con Génova y en la cárcel contó a su compañero de celda sus aventuras. Allí escribió los célebres " Viajes de Marco Polo " relatos que influyeron en su libertad. Este es el primer libro sobre turismo del cual se tiene noticia en el mundo"¹.

Religiosamente en el libro sagrado "La Biblia" se registran dos acontecimientos trascendentales para la vida cristiana, pero que independientemente de su fin religioso, registran la migración o el movimiento de sus actores de un lugar a otros por diferentes causas, el primero suceso es la salida de Adán y Eva del paraíso, y luego la fuga de Caín luego de matar a su hermano Abel. "errante y extranjero serás en la tierra"², con esta parábola se relaciona de algún modo el inicio del desarrollo de la humanidad y en si con la forma de traslado de un

¹ RAMÍREZ, Castellano Rafael " Historia del Turismo" www.venezuelatuya.com/articulos/turismo.htm

² Sagradas Escrituras. Génesis Cap.4 Versículo 14.



lugar a otro del ser humano para encontrar primero un medio de sustento y luego el conocimiento de nuevos lugares o hermosos paisajes que pueden ser utilizables para un fin determinado.

Y si tomamos muy en cuenta las historias de este libro, nos encontraremos con un sin número de descripciones de envíos y viajes que se realizaron en esa época, como lo es el caso que lo describe la Sra. Lidia Inés Díaz Gisbert en su monografía "Turismo Sostenible" y dice: "Según la Biblia, Moisés envió a la tierra de Canaán a un grupo de representantes para informarse sobre lo que pudiera existir en ella. Este viaje de reconocimiento y exploración, fue descrito en hebreo antiguo con el sinónimo de tur".³ Aquí nos podemos dar cuenta que las ilustraciones en torno al turismo datan de la misma época en que este comenzó a ser parte del tiempo libre.

Con estos antecedentes, científicos, sociales y religiosos, nos damos cuenta entonces que el turismo no tiene una fecha exacta de iniciación, pero si va de la mano con los movimientos o traslados de las personas de un lugar a otro, aun que no haya definido como turismo.

El turismo como tal, empieza a tomar importancia cuando se generan grandes cambios dentro de la sociedad, hechos que sin duda alteran la conformación de una sociedad; cambios únicos y de enorme expansión, como por ejemplo las conquistas, comercio de esclavos, colonización, las cuales afectaron los estilos de vida de las personas, más tarde las revoluciones industriales y también en la tecnología, permitieron acceder a las personas a un mayor status, haciendo que los traslados de un lugar u otro se constituyeran en un privilegio de las clases adineradas.

En su gran mayoría estas personas realizaban los viajes como un acto expreso de distinción como persona importante, sin siquiera tomar en cuenta el placer que esto les proporcionaría.

³ DÍAZ, Lidia Inés. "Turismo Sostenible: Un reto del nuevo milenio". liadiag2000@yahoo.com



La creación de vías y medios de transporte, indudablemente que ayudo a la generación de nuevos migrantes en las diferentes épocas de la historia de la humanidad, primero el trasladarse caminando, luego sobre algún animal (elefantes, caballos, burros, etc.), más tarde las carretas, el tren que facilito a los habitantes especialmente de Estados Unidos y los países Europeos para que se trasladen, viajen y por ende el turismo tome fuerza.

Sin duda que el descubrimiento de la maquina "locomotora", marco la aparición del *turismo masivo* debido a que proporciono además del fácil acercamiento entre los pueblos, la movilización de productos y la comunicación mas frecuente entre estos. Pero no se puede dejar de tomar en cuenta la existencia de otras causas que influenciaron también para que el turismo haya tomado importancia a nivel mundial. Factores tales como el mejoramiento salarial del público en general, el crecimiento del nivel cultural, el incremento urbano.

Actualmente el turismo se ha convertido en una necesidad y en un placer accesible a mayor número de personas y estratos sociales. El correr del tiempo ha cimentado al turismo como una gran actividad económica, al alcance de grandes masas, hoy con derecho a participar activamente en la actividad del turismo desde el punto de vista de la recreación y el descanso, aunque la mayor razón para viajar se puede resumir en una palabra: " escapar ", de la aburridora rutina diaria, de lo familiar, de lo común, de lo ordinario, del trabajo, de los clientes, del ir y venir de lo cotidiano, en si es el relajarse y reencontrarse ya sea con uno mismo, o con la naturaleza.

Lo interesante en la historia del turismo no es la secuencia cronológica de su desarrollo sino el provecho que podamos obtener, quienes deseen desarrollar la ésta actividad, en base de la experiencia de los países ya experimentados en el tema.

Etimológicamente la palabra turismo procede del latín " tornus " que quiere decir *vuelta o movimiento*; término que fue adoptado por los europeos



(ingleses, franceses y españoles) aplicándola al " turismo". Por eso hoy cuando se ofrece un viaje turístico ya sea como un movimiento de personas o viaje por placer, se les invita a participar de un " tour " a determinado destino.

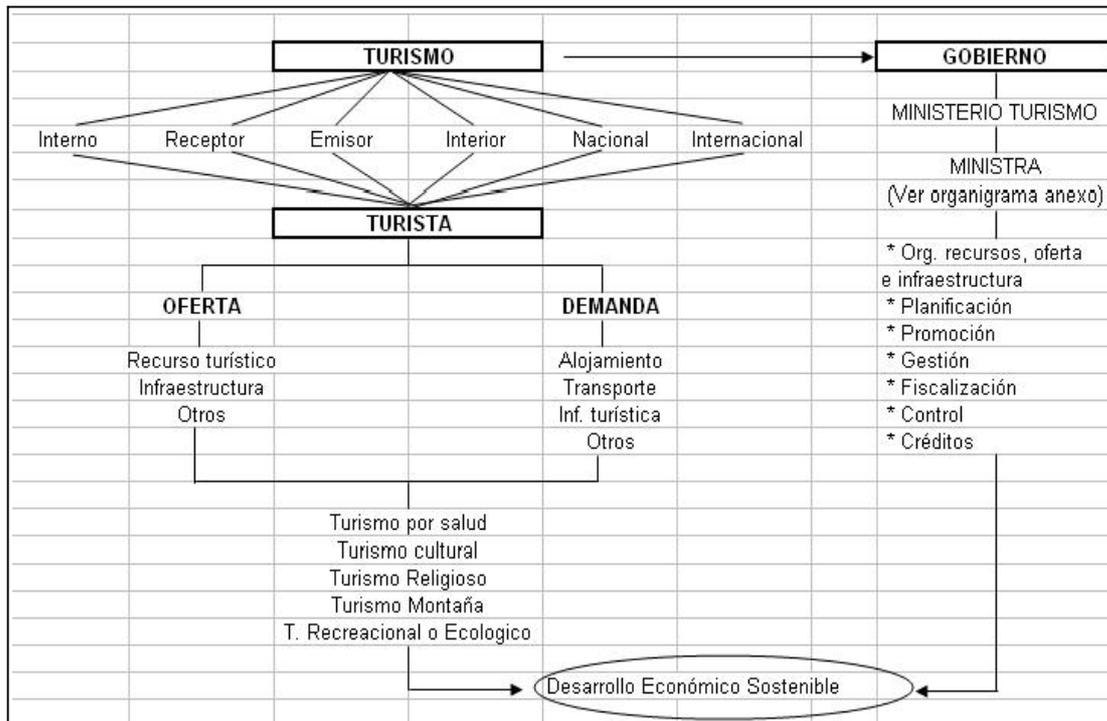
Al turismo entonces se lo puede definir como un fenómeno social y económico, que influye enormemente sobre el desarrollo económico y cultural de los pueblos; además que este movimiento de personas sirve para intercambiar conocimientos, culturas, idiomas, políticas, aventuras.

Los atractivos turísticos sean naturales o construidos por el hombre, son motores formidables para el crecimiento económico. Atractivos tales como ecosistemas naturales protegidos, lugares históricos bien mantenidos y eventos culturales, producen ganancias económicas y mejoran la calidad de vida de los pobladores de dichos lugares.

1.2 ESTRUCTURA DEL MERCADO TURÍSTICO

CUADRO Nro. 1

ESTRUCTURA DEL MERCADO TURISTICO EN EL ECUADOR



ELABORACION: Autora



El conjunto de desplazamientos que realiza el hombre en forma individual o en grupos entre zonas geográficas (países, regiones, provincias, pueblos, ciudades), genera actividad económica, fundamental en una estructura de mercado, que en términos técnicos la conocemos por un lado a la oferta (recurso turístico, infraestructura, y todo lo necesario para prestar ese servicio), y por otro la demanda de estos servicios turísticos (alojamiento, transporte, información turística, etc.).

De aquí se parte para señalar la codificación del turismo en:

Turismo Interno: Es el turismo de los visitantes residentes, en el territorio económico del país de referencia

Turismo Receptor: Es el turismo de los visitantes no residentes, en el territorio económico del país de referencia

Turismo Emisor: Es el turismo de los visitantes residentes, fuera del territorio económico del país de referencia

Turismo Interior: Es el turismo de los visitantes, tanto residentes como no residentes, en el territorio económico del país de referencia

Turismo Nacional: Es el turismo de los visitantes residentes, dentro y fuera del territorio económico del país de referencia.

Turismo Internacional: Es el turismo de los visitantes, a nivel mundial.

Existen algunas definiciones en cuanto a los demandantes (turistas):

El Diccionario de la Lengua Española, define al turista como una persona que recorre un país por distracción y recreo.

El Instituto Costarricense de Turismo considera turista a "toda aquella persona física, sin distinción de nacionalidad, sexo, lengua o religión, que viaja a lugares diferentes al de su residencia habitual, por distracción o entretenimiento, para practicar deportes, atender asuntos familiares, de salud o recreo con ocasión de realizar peregrinaciones religiosas, atender asuntos de negocios, pero



siempre y cuando no sea esta última actividad el exclusivo móvil del viaje y se complemente con alguno de los otros fines señalados anteriormente”⁴,

Cabe indicar que es necesario un tiempo prudencial para ser considerado como turismo, este debe ser no menor de 24 horas ni mayor de un año de estadía.

1.2.1 EL TURISMO COMO UNA ACTIVIDAD MULTIFACÉTICA

En la actualidad, la mayoría de países en el mundo conceptúan al turismo como uno de los sectores económicos más dinámicos. Por ejemplo en Bolivia es la tercera actividad económica en la captación de divisas, después del gas natural y de la soya. En Ecuador, el Turismo también en el año 2004 fue el tercer Rubro de ingreso, después del Petróleo y el Banano.

Para el Ecuador, el turismo tiene un efecto multiplicador sobre las áreas financiera y social, debido a que los ingresos que esta actividad genera han producido cambios a nivel de comunicaciones, transporte, infraestructura y sobre todo a la conciencia popular de mostrar nuestros atributos culturales y naturales.

La Sra. Encarnación Aguilar en su estudio señala lo siguiente: “La cultura local, convertida en un componente fundamental de la oferta turística, es concebida como un recurso social, que como tal, puede actuar como motor de dinamización económica...de un nuevo mundo rural que busca la diversificación de las actividades productivas, y que ha encontrado en el denominado Turismo Rural el nuevo nicho sobre el que cimentar un espacio no centrado exclusivamente en la producción agraria”.⁵

El turismo cimentado en la diversificación debe tomar en cuenta los atributos que posee cada lugar, de allí que, al turismo se lo diversifica así:

⁴ MORA. Juan Rafael. Gaceta N°97, decreto N°25148-H-Tur. “Turismo Rural: Concepto y Perspectivas”
⁵ AGUILAR, Encarnación. “Cultura, Políticas de Desarrollo y Turismo Rural en el Ámbito de la Globalización”. Universidad de Sevilla-España. 2003



CUADRO Nro.2
DIVERSIFICACIÓN DEL TURISMO

TIPO	CONCEPTO
Turismo por salud:	En este aspecto es notable la popularidad del poder curativo o de carácter saludable que posee el agua, ejemplo: aguas termales de origen volcánico o de manantiales subterráneos mineralizados.
Turismo cultural:	Actividades que se expresan por medio de la música, tradiciones populares, cocina, bailes, incluyéndose también a la "cultura campesina o agropecuaria de nuestro país, que engloba tradiciones, cultivos, especies domésticas, productos agrícolas, construcciones, y toda una serie de factores que caracterizan la geografía del paisaje rural de nuestro país". ⁶ A este último aspecto se lo puede definir como Agroturismo .
Turismo Religioso:	Lo atractivo en este tipo de turismo es la tradición, las fiestas religiosas que se celebran en las diferentes parroquias, además por admirar la belleza arquitectónica religiosa de cada pueblo entre ellos: los monumentos (imágenes), museos, catedrales (iglesias).
Turismo de Montaña:	Actividad con mayor reto aventurero tanto para los montañistas novatos como para los expertos, puesto que las estribaciones y alturas de la cordillera de los Andes están acompañadas de interminables paisajes.
Turismo Recreacional o Turismo Ecológico:	Comprenden paisajes naturales como Bosques Protectores, Reservas Ecológicas, Parques, Áreas de Recreación, Ríos, Cascadas, Flora y Fauna, que generalmente componen ecosistemas naturales o de una escasa intervención humana. A estos espacios se lo disfruta con el contacto físico entre el hombre y la naturaleza.
Turismo Científico:	Es importante destacar que cada región o sitio natural posee flora y fauna extraordinaria, por lo que permite la exploración e interés científico. Situación que permite el desarrollo de estudios experimentales sobre la forma más adecuada de conservación de bosques protectores y recuperación de bosque en la región andina.

Fuente: Ministerio de Turismo y Atlas del Cantón Mejía.

Elaborado: Autora

⁶ MORA, Camacho Juan Rafael. Decano Sede Región Brunca de la Universidad Nacional." Turismo Rural". www.MINISTERIOTURISMO\TurismoRuralPerspectivayDesarrollo.htm.



Cada una de estas actividades va definida de acuerdo al sector en estudio, y en miras de que su adecuada utilización sirva para el desarrollo de una comunidad, no solo socialmente, sino también de forma económica.

DESARROLLO SOSTENIBLE DEL TURISMO

Para lograr el desarrollo sostenible del turismo, se requiere del trabajo en conjunto de los aspectos: económico, ambiental, humano (social y cultural), conjugados con la tecnología. Debiendo ser interrelacionados entre si, para poder desarrollar acciones y reforzar o extender los alcances de cada una.

**CUADRO Nro. 3
LOS TRES PILARES DE LA SOSTENIBILIDAD⁷**

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	SOSTENIBILIDAD SOCIAL Y CULTURAL
↓	↓	↓
RECEPCIÓN DE INGRESOS	PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA	RESPECTO DE LOS VALORES Y TRADICIONES
↕	↕	↕
CREACIÓN DE EMPLEO	CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS	MANTENIMIENTO DE LOS EQUILIBRIOS SOCIALES

El cuadro nos muestra los objetivos de la sostenibilidad turística sustentada y aplicada en tres pilares: Economía, Ambiente y Humano (Social y Cultura) traerán consigo algunos efectos como por ejemplo en el Económico, se dará la recepción de ingresos por lo que se creara empleo, en el aspecto Ambiental; con la protección de la naturaleza se creara una conservación de los recursos naturales; en cambio en lo que se refiere a lo Social y Cultural, como respeto a los valores y tradiciones de la humanidad proporcionándose dentro de un marco de mantenimiento de los Equilibrios Sociales.

⁷ PALOMEQUE F. Gestión del Turismo Rural y Turismo de Naturaleza. Material de Curso. Esc. de Ciencias Geográficas. Facultad de C. de la Tierra y el Mar, 2001.



El turismo Sostenible también debe ir ligado a los términos de *capacidad de carga, turística o de acogida*, es decir se hace referencia al uso máximo que pueda hacerse de un lugar sin causar deterioro de sus recursos, rebajar los niveles de satisfacción de los visitantes o generar impactos adversos sobre la sociedad, la economía o la cultura local.

La capacidad de acogida es un concepto clave en la planificación del desarrollo de un turismo sostenible ya que el uso excesivo de cualquier área con fines turísticos puede ir acompañada de efectos negativos sobre los recursos, que dañan la calidad del medio ambiente en los niveles de satisfacción de los visitantes.

Pues bien lo dice el Centro de Investigaciones Económicas para el Caribe, "La oferta de recursos naturales, culturales e históricos con que cuenta un área determina el producto turístico, que puede tener casi en un 100% de la calidad y cantidad de los mismos, por lo que es de suma importancia mantener una relación armoniosa entre el desarrollo de la actividad y el medio que la rodea".⁸

Las iniciativas de desarrollo sostenible deben aplicarse a todas las formas de actividad, gestión, empresa o proyecto ligado al turismo, más no debe ser confundido con lo que es el ecoturismo.

Teniendo en cuenta que ECOTURISMO es una rama o modalidad del Turismo, la cual pretende hacer compatibles el disfrute de la naturaleza y el respeto al equilibrio del medio ambiente, velando la integridad del ecosistema para no alterarla, produciendo oportunidades económicas que hagan que la conservación de los recursos naturales beneficie a la población local.

Las operaciones de ecoturismo por lo general, se combinan con otras modalidades vinculadas al turismo de naturaleza y cultura. Es importante recalcar que el hecho de utilizar los recursos naturales en pos del desarrollo de

⁸ Centro de Investigaciones Económicas para el Caribe. El turismo como instrumento para la sostenibilidad en el gran Caribe. IX Congreso de Economistas de América Central y el Caribe. Sep, 1998. Disponible en: www.cieca.org/turismo.htm.



una población no significa la destrucción o manipulación incorrecta de los mismos, sino más bien la optimización que se le puede dar a dicho lugar sin causarle daño.

1.2.2 LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO EN MATERIA TURÍSTICA

En el Código de Ética Mundial de Turismo, manifiesta que las actividades turísticas se organizaran en armonía con las peculiaridades y tradiciones de las regiones y países receptores, y con respecto a sus leyes y costumbres.

El Estado Ecuatoriano con autoridad y mediante el Ministerio de Turismo, en su Ley de Turismo en el Capítulo I Art. 1 señala claramente su poder para dar derechos y obligaciones con respecto a la actividad turística.

“La presente ley tiene por objeto determinar el marco legal que regirá para la promoción, el desarrollo y la regulación del sector turístico; las potestades del Estado y las obligaciones y derechos de los prestadores y de los usuarios.”

Las funciones de actuación e intervención que adopta el Estado en materia turística son las siguientes:

CUADRO Nro. 4 FUNCIONES DEL ESTADO ECUATORIANO EN EL TURISMO

FUNCIONES	ACTIVIDADES
a) Organización de recursos, oferta e infraestructura	El Estado a través de la administración pública tiene la autoridad de aprobar normas legales para ordenar los recursos turísticos, la oferta y sobre todo la infraestructura hotelera.
b) Planificación	En este punto, el organizar y coordinar los recursos disponibles para bienestar de los ciudadanos, además del progreso de la colectividad



c) Promoción	Marketing a nivel nacional, en el plan de promoción y venta de la oferta turística del país deben participar entidades tanto publicas como privadas, dándolo a conocer dentro y sobre todo fuera del país en los mercados emisores de turismo.
d) Gestión	El Estado gestiona directamente los recursos, ofertas e infraestructuras turísticas total o parcialmente, puesto que la proyección de una buena imagen del país en el exterior ya que lo que se promueve en última instancia en los mercados exteriores es el país como un todo.
e) Fiscalización	Constitución de impuestos, tasas y aranceles que gravan las relaciones económicas sociales de las empresas y actividades turísticas.
f) Control	Se encarga de la vigilancia en cuanto al cumplimiento de la normativa turística vigente e impone sanciones desde multas hasta el cierre de las instalaciones turísticas.
g) Créditos	Con el fin de ayudar a mejorar la calidad de los servicios turísticos a través de créditos blandos, canalizados en la Corporación Financiera Nacional con el auspicio de un Banco privado que tenga convenios con la misma.

Fuente: Presidencia de la República, Ministerio de Turismo

Elaborado: Autora

En la "Ley de Turismo" vigente desde el 27 de Diciembre del 2002 según R.O. No. 733, consta un sinnúmero de artículos que describen las disposiciones en cuanto a derechos, obligaciones y forma de desempeño de cada uno de los integrantes del área turística del país.,

Con respecto a la intervención del Estado en el control sobre la Demanda Turística o los turistas, el Art. de la Ley de Migración del Ecuador nos dice lo siguiente:

"Las normas de esta ley regulan la organización y coordinación de los servicios relativos a la entrada y salida de nacionales o extranjeros del país, mediante el examen y calificación de sus documentos y la vigilancia de cumplimiento de las disposiciones legales respecto a la



permanencia y actividad de los extranjeros residentes en el territorio ecuatoriano”.⁹

La ley ecuatoriana es muy clara en cuanto a los extranjeros, para ingresar, permanecer o salir del país, están obligados a llevar un pasaporte en regla que acredite su identidad. Al no portar este documento significa no acogerse a los derechos que les otorgan los tratados y acuerdos internacionales o leyes propias de cada país receptor. En el caso del Ecuador el Art. 9 del título I, capítulo III de la ley de extranjería nos dice que:

“Todo extranjero que solicite su admisión en el Ecuador en calidad de inmigrante o de no inmigrante con excepción de los transeúntes, deberá estar provisto de una visa emitida por un funcionario del servicio exterior ecuatoriano que preste servicios en el lugar de domicilio del extranjero o en su falta el del lugar mas cercano”.

La variedad de pasaporte que el Ministerio de Relaciones Exteriores expide, están de acuerdo a las categorías de inmigración, las mismas que están expuestas en la Ley de Extranjería y en la Ley de Documentos de Viaje. Los tipos de pasaportes existentes en la actualidad, con algunos ejemplos de a quiénes se les facilita, son:

- ◆ *Diplomáticos*
- ◆ *Oficiales*
- ◆ *Especiales*
- ◆ *Ordinarios*

Para las Empresas e Instituciones Privadas Relacionadas con el Turismo o la Oferta Turística, la intervención del gobierno se basa en la Legislación Ecuatoriana, además de la Ley de Turismo en la cual desde el capítulo V, hasta el 12, explica acerca de las reglas relativas a las Actividades y de quienes las ejercen.

⁹ Corporación de Estudios y Publicaciones, Ley de Migración, Ecuador 1998



Art. 5.- "Se consideran actividades turísticas las desarrolladas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual a una o mas de las siguientes actividades:

- a) Alojamiento;
- b) Servicio de alimentos y bebidas;
- c) Transportación cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito;
- d) Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considera parte del agenciamiento;
- e) La de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos, congresos y convenciones; y
- f) Casinos, salas de juegos, (bingos-mecánicos), hipódromos y parques de atracciones estables."¹⁰

Para los Controles Sanitarios, tomare en cuenta lo que la Organización Mundial de la Salud (OMS) establece como normas generales para evitar el contagio de enfermedades, así como las medidas para combatirlas a través de los servicios de sanidad de la Administración Pública de cada uno de los países receptores de turistas. En el capítulo tercero de la ley de Migración del Ecuador se hace mención a las normas para el transito internacional en Ecuador.

Art. 7 numeral II.- "Satisfacer el examen de las autoridades de salud pública y exhibir el certificado internacional de vacuna antivariólica".¹¹

Art. 9 numeral VII.- "Que padezcan de enfermedades calificadas como graves, crónicas o contagiosas, tales como la tuberculosis, lepra, tracoma y otras similares no sujetas a cuarentena. Respecto a individuos atacados por enfermedades tales como peste bubónica, cólera, fiebres eruptivas y otras, se

¹⁰ "Ley del Turismo del Ecuador", R.O. No. 733 suplemento 27 de Diciembre del 2002.

¹¹ - 13 Corporación de Estudios y Publicaciones, Ley de Migración del Ecuador



procederá con arreglo a las normas del Código Nacional de Salud y del Panamericano".¹²

Así mismo, en lo que se refiere a las obligaciones tributarias que tiene que cumplir las diferentes organizaciones que actúan dentro del sector turístico, el Manual Legal del Turismo en la sección D, como también el SRI nos hablan de las Obligaciones Tributarias, así por ejemplo:

- Impuesto al Valor Agregado: "Están gravados con tarifa 12% los servicios prestados por hoteles, moteles, cabañas, residenciales y establecimientos similares, calificados por el Ministerio de Turismo, en las categorías de lujo, primera o segunda."¹³
- Impuesto a la Renta.
- Derechos Arancelarios
- Patente Municipal
- Impuesto sobre los activos totales
- Impuesto a las personas que salen del país por la vía aérea.
- Tasa por el uso del Terminal y servicios auxiliares del aeropuerto.

1.3 TURISMO EN EL ECUADOR

Ecuador cuenta con importantes recursos culturales y naturales, entre los que se destacan las ciudades de Quito, Cuenca y Guayaquil, además los bosques y área protegidas, y como olvidarse de las famosas Islas Galápagos o el sol y playa en la costa del Océano Pacífico, lugares que son atractivos y de preferencia para el turismo interno y el proveniente de los países vecinos.

Así lo podemos observar en los registros del año 1990, en el que llegaron a Ecuador 330.000 turistas procedentes principalmente de Colombia, Europa y los Estados Unidos.

¹³ Manual Legal del Turismo, Obligaciones y Sanciones, Ediciones Legales, Primera Edición, Ecuador, 1998



CUADRO Nro. 5

PRINCIPALES MERCADOS TURÍSTICOS PARA ECUADOR (AÑO 1990)

País o región	Arribos	Partic. /mercado
Total mundial	331.533	100,00%
Total Américas	265.858	80,19%
Colombia	125.885	37,97%
EEUU	65.867	19,86%
Perú	24.607	7,42%
Total Europa	55.500	16,74%
Alemania	12.628	3,80%
Francia	9.226	2,78%

Fuente: Datos de la OMT

Las Islas Galápagos juegan un papel fundamental en el desarrollo turístico ecuatoriano, ya que el boom de la actividad turística se inició en 1970, cuando se estableció una línea regular de cruceros hacia nuestras islas.

Los arribos al Ecuador se incrementaron en un 200% entre 1973 y 1980 (244.485 visitantes), pero entre 1982 y 1984 se registró una disminución en las llegadas, que comenzaron a crecer nuevamente a partir de 1985 (233.652 visitantes)¹⁴.

Como resultado de la popularidad de las Islas Galápagos, la afluencia turística se orienta hacia la naturaleza, por lo que se busca es diversificar la oferta turística a través de la implementación de nuevos circuitos turísticos que incluyan otras zonas naturales del país.

Es así que se ha llegado a establecer otras actividades que realizan los turistas durante su estancia en el país.

¹⁴ Datos de la OMT.



CUADRO Nro. 6
ACTIVIDADES QUE REALIZAN LOS TURISTAS QUE VISITAN ECUADOR
1983-90

Actividad	porcentaje
Avistaje de avifauna (bird watching)	65%
Observación de fauna	60%
Excursiones en bote	48%
Observación de flora	39%
Caminatas / trekking	22%
Observación de manifestaciones culturales	22%
Excursiones a la selva	10%
Montañismo	9%
Camping	3%
Caza / pesca	1%

Fuente: Datos OMT, Boom 1990:83

En la mayoría de los países en vías de desarrollo, el turismo que se dirige a las áreas naturales, también llamado ecoturismo o turismo ecológico, se está convirtiendo en una actividad cada vez más popular y no puede ser de menos, en Ecuador también se está explorando esta alternativa como la realización de viajes hacia áreas naturales poco contaminadas o alteradas por la acción humana, con el objeto específico de estudiar, admirar y gozar del paisaje, su flora, su fauna y de las manifestaciones culturales presentes en el área.

Todo esto ha llevado a que el país empiece a proyectarse hacia el futuro turístico, por lo que en la Ley Especial del Desarrollo Turístico se especifican leyes y normas apropiadas para el tratamiento de este tema, la cual dice:

“Considera actividades turísticas las desarrolladas por personas naturales y/o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada, de forma habitual o por temporada a una o más de las siguientes actividades:



- Alojamiento hotelero (hoteles, hostales, pensiones, campamentos de turismo, el establecimiento de tiempo compartido, refugios, paradores, entre otros);
- Establecimientos de comidas, bebidas y diversión;
- Transportación turística, aérea, marítima, fluvial, lacustre, pero éste en y de arrendamiento de transporte aéreo, marítimo y de superficie con fines turísticos".¹⁵

Actualmente la actividad turística en el país se ha convertido en uno de los ingresos más fuertes así lo podemos ver en la Balanza de Pagos del país; el cual registra en la cuenta Viajes y Transporte de Pasajeros 464,3 millones de dólares durante el año 2004, y 487,7 millones de dólares para el 2005 lo que presenta el 5% de aumento al año anterior. Esta cifra ubica al Turismo receptor en el cuarto lugar de generación de divisas si se compara con los ingresos provenientes de los principales productores de exportación, como se lo aprecia en el siguiente cuadro.

CUADRO Nro. 7
UBICACIÓN DEL TURISMO EN LA ECONOMÍA (En millones de USD)
Años: 2003 – 2004-2005

ANOS	PETROLEO CRUDO	BANANO	TURISMO	DERIVADOS PETROL.	OTROS ELAB. PROD. MAR	FLORES NATURALES
2003	2,372,31	1,099,25	408,3	234,19	392,48	295,22
Ubicación	1	2	3	8	4	5
2004	3,898,51	1,023,61	464,3	335,48	372,75	354,82
Ubicación	1	2	3	6	4	5
2005	5,396,84	1,084,39	487,7	473,01	497,78	397,91
Ubicación	1	2	4	5	3	7

Fuente: Ministerio de Turismo

Elaborado: Autora.

El Ecuador con estos resultados, básicamente se esta centrando en la Dinamización de la actividad turística local a través de la generación del empleo y el incremento de ingresos, en función del mejoramiento de la calidad

¹⁵ Ley Especial del Desarrollo Turístico, actualizada en marzo del 2001, en la sección segunda, art. 3



de vida de la población, además que esta fortaleciendo la calidad institucional y técnica de los gobiernos municipales para alcanzar la eficiencia y eficacia de la actividad y sobre todo esta la "consolidación de la imagen de Ecuador como destino turístico y constituirlo en sector estratégico para la reactivación económica del país".¹⁶

MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR

En Ecuador el fenómeno social del turismo, no había tenido gran importancia, hasta que en el año 1992 según Registro Oficial No. 1 se crea el MINISTERIO DE INFORMACION Y TURISMO con fecha 11 de agosto de 1992. Con este hecho se da apertura y carta abierta a la promoción del país hacia el exterior.

Su misión fundamental es el "fomentar la competitividad turística mediante procesos participativos y concertados, posicionando al turismo como eje estratégico del desarrollo económico, social y ambiental del Ecuador".¹⁷

El Ministerio de Turismo desde su creación ha sufrido cambios en su estructura, además de la modernización con el fin de mejorar su rendimiento y cumplir con su misión. Entre los objetivos más destacados del Ministerio de Turismo, están:

- Promover el desarrollo turístico, mediante procesos participativos entre los sectores: público y privado, que garanticen la utilización racional de los recursos turísticos y la conservación de los recursos naturales y culturales.
- Lograr la sustentabilidad de la actividad turística en el país.
- Facilitar el desarrollo turístico mediante la expedición de normas y políticas que regulen la actividad.

Esta entidad pública esta impulsando proyectos con miras al desarrollo sostenible a través de un modelo de gestión pública descentralizadora. Con la

¹⁶ Tríptico "descentralización del Turismo" del Ministerio de Turismo del Ecuador.

¹⁷ Tríptico Ministerio de Turismo del Ecuador.



frase "El turismo une descentralizándose", están trabajando conjuntamente con 60 municipios del país, los cuales han tomado conciencia que el hablar de descentralización del turismo significa la equidad social, económica, política, de género y ambiente, al igual que el desarrollo local, la cual busca el mejoramiento de la calidad de vida y el fortalecimiento de las capacidades humanas, satisfaciendo la necesidad de construir una sociedad más justa.

Descentralizar es el acto de transferir a diversas agrupaciones parte de la autoridad que ejercía el Estado, tratando de consolidar la relación entre el Estado y las Entidades afines a la actividad turística, impulsando la participación activa de la población sin privilegios de condición social, o educación, con el fin de mejorar la eficiencia y la equidad en el uso de recursos para el turismo. Los beneficiarios del proceso descentralizador del Ministerio de Turismo son:

CUADRO Nro. 8
SOCIOS DEL PROCESO DESCENTRALIZADOR DEL MINISTERIO DE
TURISMO DEL ECUADOR

REGION	SOCIOS
LITORAL	Esmeraldas, Atacames, Portoviejo, Bahía de Caráquez, Manta, San Vicente, Puerto López, Babahoyo, Quevedo, Guayaquil, Salinas, Santa Elena, Samborondón, Durán, Playas, La Libertad, Machala, Santa Rosa, Pasaje.
SIERRA	Tulcán, Espejo, Ibarra, Cotacachi, Otavalo, Atuntaqui, Quito, Cayambe, Rumiñahui, Santo Domingo, Latacunga, Pujilí, Ambato, Baños, Riobamba, Guano, Guamote, Alausí, Colta, Guaranda, Cuenca, Cañar, Chordeleg, Gualaceo, Azoguez, Loja, Saraguro, Huaquillas y Zaruma.
AMAZONIA	Lago Agrio (Nueva Loja), Orellana, Tena, Pastaza (Puyo), Mera, Macas, Sucia, Gualaquiza y Zamora.
GALAPAGOS	San Cristóbal, Santa Cruz e Isabela.

Fuente: Presidencia de la República, Ministerio de Turismo

Elaborado: Autora



Estos Municipios se activan en base al fortalecimiento institucional, mediante la *Asistencia técnica, Sistema de información y la Capacitación* (planificación, gerencia y administración; ordenamiento territorial; sistema integrado de información turística; desarrollo de productos turísticos, inversiones y negociaciones; promoción turística; legislación turística local; sostenibilidad; seguridad y protección el turista).

1.4 TURISMO EN EL CANTÓN MEJÍA

El Cantón Mejía ubicado en la serranía ecuatoriana, invita a disfrutar de su potencial turístico poniendo a la vista su hermoso paisaje expuesto en las diversas actividades recreativas como lo son: Turismo Científico, de Montaña, de Salud y Religioso.

El Municipio del Cantón Mejía desde el año 2006, cuenta con un departamento de información Turística, según la Directora financiera, Econ. Verónica Barba, para el año 2007 se presupuestaron 15 programas para servicios económicos a diferencia del anterior año en el cual solo eran 13, con el objeto de dar importancia al establecimiento del Municipio del Cantón Mejía como un ente no solo administrador, sino también ejecutor en el área turística, como lo expresa el Plan de Desarrollo Cantonal, en la Visión de desarrollo de cantón, la cual dice:

“Mejía, enclave andino”, en el 2010 es un centro ecológico, centro de producción y acopio agroindustrial-exportador, eco turístico y cultural.

Son innegables los efectos que trae consigo el impulsar el turismo en una zona llena de recurso natural, por lo que el Municipio del Cantón Mejía trabaja conjuntamente con entidades publicas y privadas de la región para tratar de disminuir el impacto negativo y ampliar los aspectos positivos.

El Consorcio para el Desarrollo Sostenible del Cantón Mejía (CODECAME), es una de las entidades que trabaja con el Municipio de Mejía en proyectos de



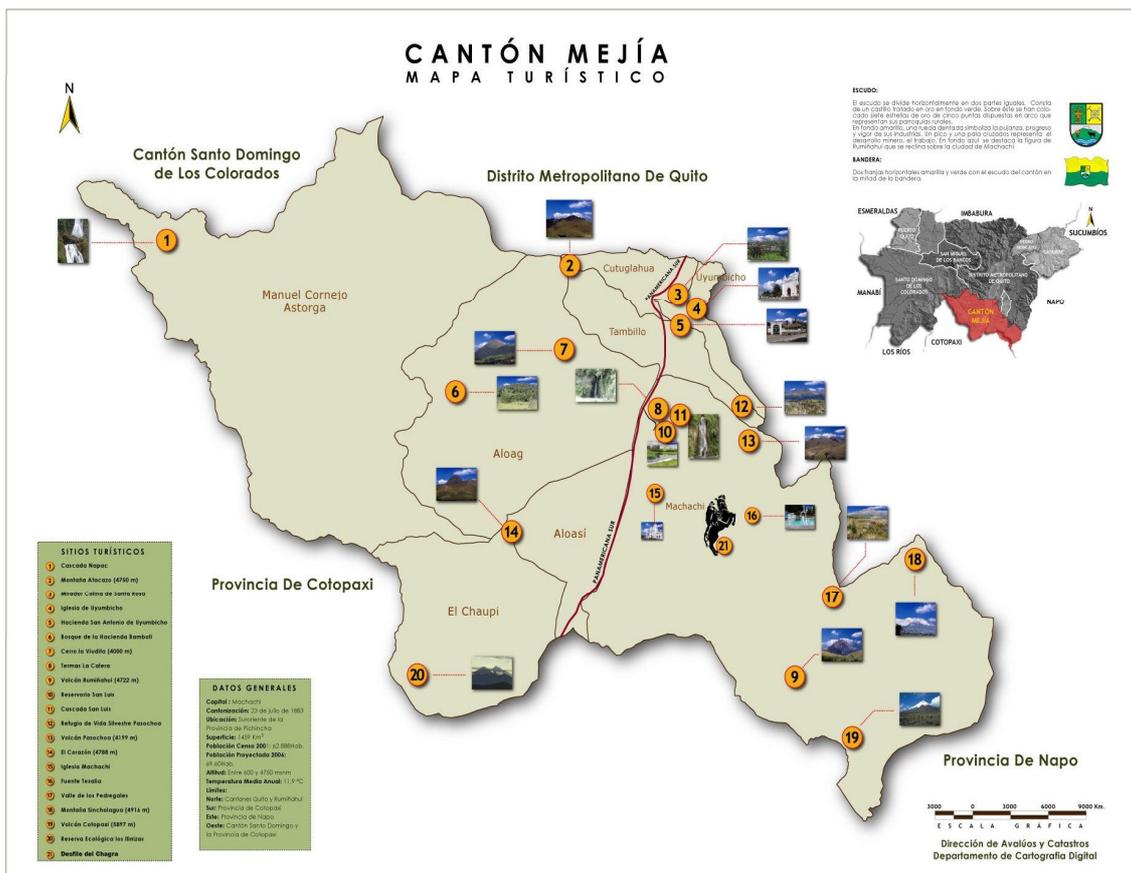
*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucías", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

reforestación y forestación en la Subcuenca del Río San Pedro, reduciendo de alguna manera el impacto negativo al ecosistema del Cantón además de capacitar a la comunidad en temas de interés local como: problemas sociales, económicos y ambientales.

El departamento de Avalúos y Catastros del Cantón Mejía se encuentra realizando una actualización del Catastro rural, con el fin de conocer el recurso natural que posee, además que de este se derivara un Catastro Turístico, en el cual el Cantón tendrá la oportunidad de mostrar no solo al país, sino también a nivel exterior, el potencial turístico que tiene y que en forma esporádica ya ha sido explorada.

El Cantón Mejía esta dividido en 8 parroquias, cada una provista con atractivos así se lo puede admirar en su mapa turístico.

**MAPA Nro.1
MAPA TURISTICO CANTÓN MEJÍA**



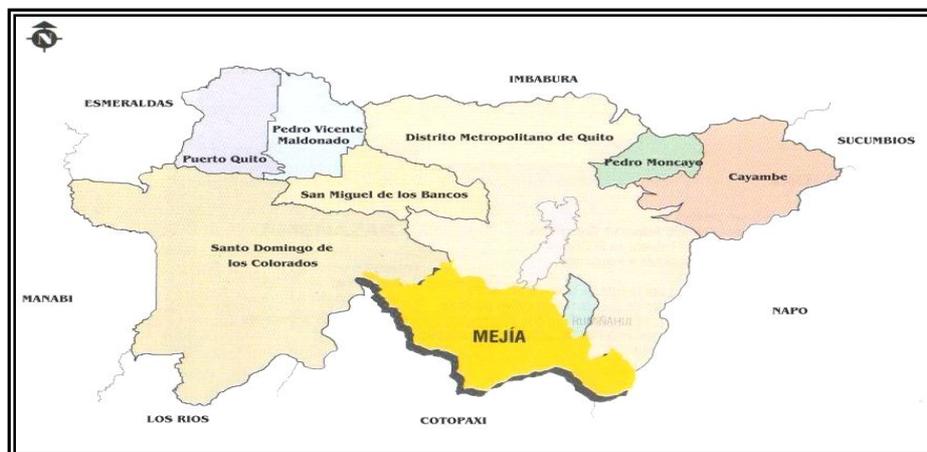


2. DIAGNOSTICO DE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

En este punto es importante destacar que la investigación para el proyecto se la llevará a cabo dentro del Cantón Mejía, en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga, en la Finca Dos Lucías, por lo que el diagnostico se lo hará tomando en cuenta para su mayor identificación, desde la provincia en donde se encuentra ubicada.

2.1 CARACTERISTICAS DEL SECTOR CIRCUNDANTE A LA “FINCA DOS LUCIAS”

MAPA Nro.2
PROVINCIA DE PICHINCHA



Fuente: Plan Desarrollo Provincia Pichincha.

La Provincia de Pichincha esta dividida en nueve cantones entre los cuales se encuentra el Cantón Mejía que tiene una superficie de 1.459 Km², con una población aproximada de 62.888 habitantes divididos en 31.205 hombres y 31683 mujeres según datos del censo nacional del 2001, su altura está entre 600 y 4.750 m.s.n.m. y su temperatura está en: Mínima: 1.8 °C, Máxima: 21.5 °C, Promedio 11.9 °C.

El Cantón Mejía está conformado por una cabecera cantonal Machachi y 7 parroquias rurales (Tandapi, Uyumbicho, Tambillo, Cutuglahua, Chaupí,



Aloasí, Alóag); su superficie y altura varían según la ubicación de cada una de sus parroquias, así pues lo podemos apreciar en el siguiente cuadro:

CUADRO Nro. 9
INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y DEMOGRÁFICA DE LAS PARROQUIAS
DEL CANTON MEJÍA

PARROQUIA	SUPERFICIE	ALTITUD	POBLACION
MACHACHI	415,93 km ²	3100 m.s.n.m	22.492 Hab.
ALOAG	415,93 km ²	3100 m.s.n.m	8.850 Hab.
ALOASÍ	90,92 km ²	3000 a 4000 m.s.n.m	6.855 Hab.
CUTUGLAHUA	28,53 km ²	3001 a 4000 m.s.n.m	9.987 Hab.
CHAUPI	136,91 km ²	3002 a 4000 m.s.n.m	1.322 Hab.
TANDAPI	481,71 km ²	1200 a 2000 m.s.n.m	3.132 Hab.
TAMBILLO	49,40 km ²	2000 a 3000 m.s.n.m	6.571 Hab.
UYUMBICHO	30,48 km ²	2000 a 3000 m.s.n.m	3.679 Hab.
		TOTAL	62.888 Hab.

Fuente: Plan de Desarrollo Participativo de cada Cantón. 2002 – 2012

Elaborado: Autora.

ANTECEDENTES DE LA PARROQUIA MANUEL CORNEJO ASTORGA

La Parroquia Manuel Cornejo Astorga tiene importancia por su alto grado de productividad y aprovechamiento del suelo. El sistema de propiedad hacendatario que existe hasta el momento, con propiedades de gran tamaño (latifundios) no ha permitido la diversificación de lotes pequeños ni el resquebrajamiento de territorios para numerosas familias. La mayoría de los habitantes de esta parroquia rural se dedican especialmente a actividades agrícolas, ganaderas y de acuicultura cuya producción se destaca la Trucha en sus pequeñas parcelas o en las grandes haciendas.

2.1.1 UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL SECTOR

La Parroquia Manuel Cornejo Astorga se encuentra situada en el sector sur-occidente del Cantón Mejía, su superficie es de 482 km². es una de las nueve parroquias del Cantón Mejía y está limitado:

Norte: la vía Chiriboga que nace en la ciudad de Quito y el río Silante; con la (Parroquia Lloa y Alluriquin); al **Sur:** el río Toachi y colinda con la parroquia Sigchos de la Provincia de Cotopaxi; al **Este:** colinda con la parroquia Alóag



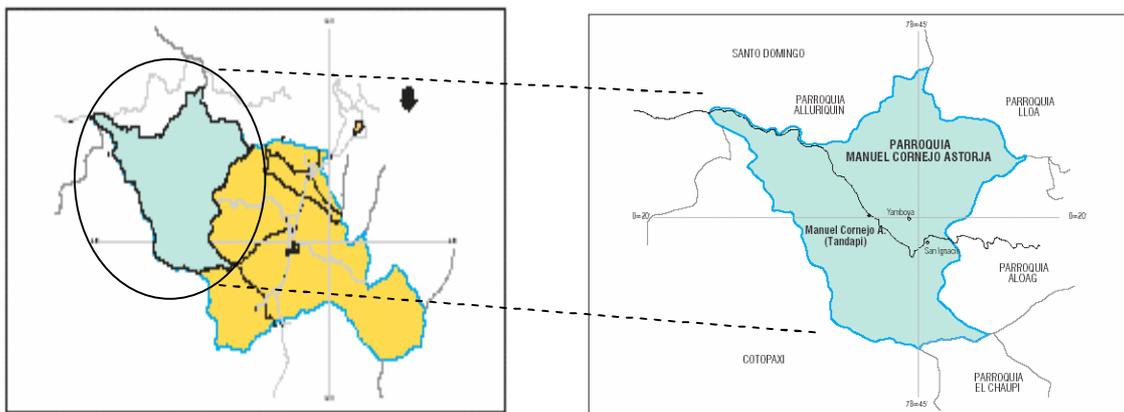
*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

desde el río Santana hasta el nacimiento del río Sarapullo (Parroquia de Aloag) y al **Oeste**: hasta la unión del río Toachi con el río Pilatón, colinda con la parroquia Alluriquin (con la Provincia de Cotopaxi, Recinto Toachi).

Debido a su ubicación geográfica, sus pobladores opinan que no tienen identidad de pertenencia con el cantón, puesto que sus relaciones comerciales tienen en mayor medida con el cantón Santo Domingo, mientras que su referente administrativo está en la sede del gobierno del cantón Mejía que es Machachi.

El principal centro poblado de la parroquia se encuentra a 70 Km, del sur de Quito. Su ubicación, entre la vía Alóag-Santo Domingo, le ha convertido al centro poblado en un sitio de descanso de un importante número de personas y transportistas que pasan por ahí.

MAPA Nro.2 PARROQUIAS DEL CANTÓN MEJÍA



FUENTE: Plan de Desarrollo Parroquial. Manuel Cornejo Astorga.

Densidad poblacional de la Parroquia Manuel Cornejo Astorga.

Tomando en cuenta su extensión, ocupa el primer lugar de importancia dentro del Cantón Mejía con una superficie total de 482 km²; sin embargo es una de las parroquias más despobladas del cantón, tiene tan solo 3.132 habitantes, divididos en 1651 hombres y 1481 mujeres, según el último censo poblacional nacional del 2001.



2.1.2 BIODIVERSIDAD Y RECURSOS ECOLOGICOS

El Cantón Mejía al ser parte de la maravilla Ecuatoriana, goza de una gran diversidad esto es el conjunto de especies y variabilidad de la flora, fauna silvestre, los ecosistemas naturales, los paisajes naturales, variedad de climas y culturas.

Según la calidad del suelo del cantón, se pueden distinguir tres zonas que se describen claramente en el Plan de Desarrollo del Cantón en su Diagnostico, la cual dice:

“La primera está localizada en el área central, por donde pasa la Panamericana, entre las estribaciones del Cotopaxi, Rumiñahui, Sincholagua y Pasochoa, al este, y las laderas de los illinizas, el Corazón y el Atacazo, al occidente. La segunda zona abarca 30 kilómetros de los declives occidentales de la cordillera que desciende hacia el Litoral y está demarcado por los límites administrativos de la parroquia Manuel Cornejo (Tandapi). La tercera zona abarca los páramos desde la altura de 3.400 metros, y comprende también las zonas volcánicas hasta los 4.750 metros, cuenta con formación leñosa: arbustiva y arbórea, siempre verde entre los 3.600 y 4.000 metros (pajonales)”¹⁸

Entre estos paisajes se encuentra la Parroquia Manuel Cornejo Astorga en la cual existen espacios naturales con especies vegetales y animales las cuales las nombraremos a continuación.

FLORA Y FAUNA

Privilegiada con una magnífica ubicación y climas variados, Manuel Cornejo Astorga brinda la oportunidad de ingresar a un paraíso de belleza natural con panoramas extremos que llaman a la exploración y al descubrimiento a los misterios naturales.

¹⁸ Plan de Desarrollo Participativo de cada Cantón 2002-20012. Diagnostico.



Entre las especies vegetales más importantes tenemos: el Ensillo, Romerillo, la Pasiflora, Duco, Cedro, Malva, Arrayán, Aliso, Laurel de cera, Chilca, Floripondio, Guanto, Begonias, Kikuyo, Holco, Piquil, Shanshi, entre otras, además de una extensa línea de helechos.

La morfología (conformación) de la planta según la Lic. Rosario Pilicita M. en su artículo (Un breve encuentro con el pasado y presente de nuestra Flora y Fauna), depende de factores endógenos (genéticos) y exógenos, factores abióticos como la temperatura, humedad, luz, además de otros factores físicos y químicos, indudablemente presentes en el Cantón Mejía para que su flora sea tan diversa.

En cuanto a la fauna silvestre se destacan: zorrillos, pavas de monte, tangará, aves como: platero, pechirrojos, colibrí, gavián goliblanco, quilicos (*Falco sparverius*), tórtola alinegra (*Metriopelia malatoptera*), además de otras especies como el pez preñadilla, serpientes, lagartijas verdes, armadillos, guantas, venados, conejos, etc. Además se reporta la existencia de jambatos (*Atelopus ignescens*), es un sapito de color negro en el dorso y tonalidades de amarillo o rojo en el vientre, también lagartijas, insectos, lombrices, mil pies entre otras especies que ayudan a la descomposición de la materia orgánica de las plantas muertas

2.1.3 HIDROGRAFIA

En el Cantón Mejía existen rastros de trabajos hidráulicos prehispánicos, la hipótesis respecto de ellos, es que pudieron haber sido construidos para la irrigación (cultivos) o para los baños, que eran los retiros típicos de la elite incásica, lo cual nos da a notar la importancia del agua en el Cantón, el cual por el hecho de estar dentro de la cordillera de los Andes, le accede gozar de nacimientos de ríos que al cruzar por distintos lugares le permiten recoger afluentes, bañar cuencas, subcuencas y microcuencas, las cuales en algunos casos son aprovechadas para la actividad agrícola ganadera e inclusive la industria termoeléctrica. Algunos torrentes se desprenden tanto de las



montañas como de los nevados más cercanos. Los ríos más nombrados e importantes del Cantón se los detalla a continuación:

CUADRO Nro. 10

PRINCIPALES RÍOS Y CUENCAS DEL CANTÓN MEJÍA			
<i>CUENCAS DE LOS RÍOS</i>	<i>DRENAJE</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>D/S=Km/Km2</i>
Toachi	16.5 Km.	6.4 km ²	2.6/Km ²
Pilatón	331.6 Km.	353 Km ²	0.94/Km ²
Sarapullo	110	177	0.62/Km ²
San Pedro	342.6	432	0.79/Km ²
Jumbelí	99.1	92	0.79/Km ²
Santa Ana	114.2	120	1/Km ²
Chictoa	53.7	44	1.2/Km ²
El Salto	93.5	120	0.8/Km ²
Pita	119.6	152	0.72/Km ²

Fuente: Atlas del Cantón Mejía. Pág. 14

Hay que destacar que la parroquia con más ríos o sistema hidráulico es Manuel Cornejo Astorga, talvez por su ubicación geográfica o por encontrarse en los límites entre la costa y la sierra, con un clima calido y húmedo lo cual le permite gozar de gran vegetación la que se alimenta de esta hidrografía.

Manuel Cornejo Astorga, es una pequeña población, atravesada por la vía Aloag-Santo Domingo, es la parroquia con mayor afluente de ríos entre los que están: Río Pilatón, Ninahualca, Santana, Rebelde, Corazón, Chisinche, Chictoa, Sarapullo, Cariaco, Camboya, Osoloma, Naranjal, Río Blanco, Cascada de Napa, las Minas de Oro de Sarapullo, la Casca de Peñas Blancas, Cascada Pampas Argentinas, el Río Silante, Río Toachi.

El Río Toachi se ha convertido en el río más popular y más navegado debido a que es el destino más cercano a Quito. En lo que tiene que ver con los rápidos, el Toachi es un excelente río y se puede practicar un muy buen rafting durante la época de flujo alto que va desde Enero hasta fines de Mayo.

Debido a la creciente presión de la civilización, el Toachi ya no es considerado como uno de los ríos más cristalinos del Ecuador, sin embargo sigue siendo la



opción más viable para los viajeros que no quieren alejarse demasiado de Quito.

2.1.4 EXPRESIONES CULTURALES Y RELIGIOSAS

ARQUITECTURA

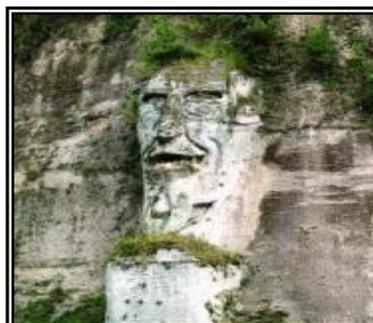
Manuel Cornejo Astorgano no posee una identidad propia en cuanto a construcciones, puesto que es un centro poblado en primer termino, de paso y después el clima calido que lo determina, han hecho de este lugar una conjugación de diseños de casas.

Construcciones antiguas con casas de adobe con techos de teja y con un pequeño espacio en su parte frontal con bancos de madera que se utilizaba para hacer vida social con los vecinos.

Ya en la parte más calida se denota la presencia de pequeñas casas de madera sentadas sobre troncos de árboles y con techo de sing u hojas de pambil o bijao con patios delanteros.



Y como no nombrar a la famosa escultura de la “Cara del Diablo” la cual se ha convertido en parte de la identidad de la parroquia.





GASTRONOMÍA

En Manuel C. Astorga se encuentra la tradicional feria de la fritada, además de la exposición de un menú variado para los turistas, diversidad de deliciosos platos típicos entre los cuales se destaca: el caldo de pata, el morocho con empanadas, carne asada, caldo de gallina, ahora también la trucha, tilapia y pez de río, etc.

La posición estratégica de Tandapi dio paso al comercio de un plato apetecido como es la fritada. Gran parte de restaurantes y locales de expendio de alimentos se dedican a la venta de este plato típico.



FIESTAS RELIGIOSAS

El Cantón Mejía, religiosamente hablando, se encuentra dividido en 7 parroquias, que celebran sus fiestas en devoción a alguna imagen o santo, además de celebrar otras fiestas como: el día de los Difuntos o Finados, La Semana Santa, Navidad, Carnaval, Fundación Parroquial, etc.

CUADRO Nro. 11

FIESTAS RELIGIOSAS DE CADA PARROQUIA DEL CANTÓN MEJÍA

PARROQUIA	DEVOCIÓN	FECHA
Aloasí	Virgen de los Dolores	14 de Septiembre
Aloag	Virgen María	24 de septiembre
Chaupi	Virgen de los Ángeles	2 de Agosto
Cutuglagua	Virgen del Cisne	10 de Agosto
Tandapi	Virgen de Agua Santa	16 Octubre
Tambillo	Virgen del Tránsito	15 de Agosto
Uyumbicho	San Cristóbal	26 de Julio

Elaborado: *Autora*



2.1.5 CARACTERISTICAS POLITICO – ADMINISTRATIVO

Manuel Cornejo Astorga, políticamente está dividida en barrios y comunidades

BARRIOS (Urbanos-5): Barrio Central, Ramos Villavicencio, San Luís, El Paraíso, y la Coop. Manuel C. Astorga.

COMUNIDADES (Rural-23): illolán, La Palestina, Recinto San Miguel de Yamboya, San Vicente de Yamboya, Los Olivos, La ilusión, Peñas Blancas, San Francisco, Comunidad del Mirador, Com. El paraíso, Com. Santuario de Baños, Atenas, Sarapullo Bajo, Sarapullo Alto, Sarapullo Unión de los dos Ríos, La Esperanza, La Esperie, Chictoa Bajo, Chictoa Alto, Nuevo Chictoa, San Antonio, Nuevo Machachi, Mirabad, Pampas Argentinas y La Pampa.

SECTOR PÚBLICO

En cuanto se refiere al sector que brinda ayuda a los pobladores del sector sin fines de lucro y con vigilancia del estado, están presentes: El Registro Civil, Tenencia Política, Policía Nacional, La Iglesia Católica, Colegios y Escuelas, etc. Además de otras instituciones a fines tales como: Instituto de Artesanos y afines, Inst. de la Tercera Edad, Presidentes de los Barrios, Inst. Virgen de las Mercedes, etc.

SECTOR PRIVADO

En cuanto se refiere a Empresas Privadas, se puede mencionar a la empresa Eléctrica Santo Domingo la cual brinda su servicio a Manuel C. Astorga,



además de la Telefonía por Antena Satelital, también existe en la base de datos del Ministerio de turismo una lista de entidades que ofrecen servicios turísticos en la Parroquia, y que registra en sus categorías tan solo a unos cuantos hoteles, restaurantes, zonas de recreación, diversión y esparcimiento, situación que no refleja la realidad del Sector, ya que al visitar este hermoso lugar podemos encontrar varios establecimientos que dan estos servicios, pero que no están registrados como turísticos.

2.1.6 CARACTERISTICAS SOCIO ECONOMICAS

CARACTERISTICAS SOCIALES

Manuel Cornejo Astorga atraviesa por problemas comunes a las demás áreas rurales del país, tales como abandono social, económico, además de la ausencia de servicios básicos (energía, agua, educación, alcantarillado, vías secundarias, mercados). Es importante analizar la situación de la parroquia dentro de tres aspectos fundamentales: pobreza, educación, salud.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

La Población Económicamente Activa en el Cantón Mejía, asciende a 18.045 personas las cuales están distribuidas según el siguiente cuadro:

CUADRO Nro. 12

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA DEL CANTÓN MEJÍA 2001

CANTON MEJIA		
INDICADORES DE LA PEA	M.C.ASTORGA	MEJIA
Asalariados en la PEA	26,50%	51,50%
Trabajadores Agrícolas en la PEA	72,20%	33,70%
Trabajadores Manufactureros en la PEA	4,80%	14,90%
Asalariados Manufactureros en la PEA	2,10%	10,20%
Trabajadores Públicos en la PEA	3,20%	13,10%
Trabajadores no Asalariados del Sector terciario en la PEA	10,20%	16,30%
Promedio de escolaridad en la PEA	4,9	6,6
Participación femenina en la PEA	29,30%	31,40%
Trabajadores asalariados agrícolas en la PEA agrícola	20,40%	35,50%
Población Económicamente Activa	1.164	18.045

Fuente: *Plan de Desarrollo de la Provincia de Pichincha.*

Elaborado: *Autora*



Según el cuadro, los asalariados PEA son el 26.50% en Manuel C. Astorga, con referencia del 51,50% a nivel de Cantón, también observamos que el índice de trabajadores Agrícolas PEA con el 72,20%, el 29% de estos trabajadores son asalariados; el resto de actividades no son significativas, un 10% son trabajadores del sector comercio y servicios relacionados con la vía Panamericana en el Centro Poblado, en el sector Manufacturero se ocupa el 5% de la PEA, de los cuales apenas el 2.1% son asalariados, el resto solo trabaja por cuenta propia en pequeños talleres, con el fin de sobrellevar una vida modesta, y no pertenecer al porcentaje de desempleo a nivel de país el cual para el año 2004 fue del 10.97%,

POBREZA Y NECESIDADES INSATISFECHAS

Actualmente las actividades agrícolas, ganaderas, no representan un ingreso sólido, permanente ni sustentable, que genere estabilidad en las familias, además que es visible la falta de un conocimiento adecuado por parte de los pobladores en cuanto se refiere al ¿cómo aprovechar los recursos naturales?, y de ¿cómo manejar el medio ambiente que les rodea?, por lo que en la mayoría de casos se han producido daños irreparables en el medio en el que viven, de allí la sequías, la deforestación, la inconciente quema de paramos, la siembra inapropiada e impropcedente en las partes altas de las montañas, el exceso de producción de solo ciertos productos en algunos periodos del año, etc. Acontecimientos que sin duda son algunas de las causas por las que la parroquia no ha podido salir de su pobreza y deterioro.

Pues bien lo dice el Ing. Francisco Guerrero Castro, en su proyecto, (El Turismo como factor de desarrollo económico en la provincia La Altagracia).

“El desarrollo económico comprende intereses mayores de calidad de vida, consecución educacional, estado nutricional, acceso a libertades y bienestar espiritual de los ciudadanos de una determinada ciudad o país”.¹⁹

¹⁹ GUERRERO. Francisco.” El Turismo como factor de desarrollo económico en la provincia La Altagracia”. fco.guerrero@codetel.net.do



En lo que respecta a la pobreza, de acuerdo a los datos del Plan Desarrollo Participativo del a Cantón Mejía la parroquia con mas pobreza es el Chaupi, seguida de Manuel Cornejo Astorga, esta población vive en condiciones de pobreza extrema, de acuerdo a los indicadores de necesidades básicas insatisfechas.

CUADRO Nro. 13

% POBREZA CANTON MEJIA

PARROQUIAS	%
MACHACHI	8
ALOAG	11
ALOASI	13
CUTUGLAGUA	14
EL CHAUPI	19
M.CORNEJO A.	17
TAMBILLO	9
UYUMBICHO	9

Fuente: Plan Desarrollo Participativo
Elaboración: Autora

GRAFICO Nro. 1



El índice de vulnerabilidad social, establece a Manuel Cornejo Astorga, como el más vulnerable, con el 38.1 %, casi a la par con El Chaupi con el 36.7 %. Mientras que Uyumbicho se muestra como el menos vulnerable con apenas el 16.6 %

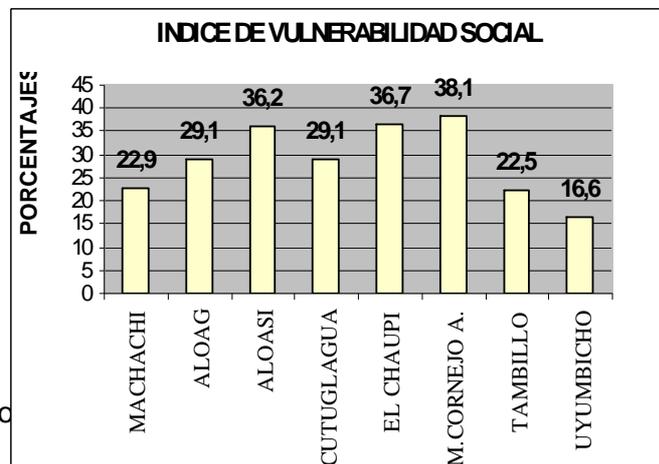
CUADRO Nro. 14

PORC. VULNERABILIDAD SOCIAL

PARROQUIAS	%
MACHACHI	22,9
ALOAG	29,1
ALOASI	36,2
CUTUGLAGUA	29,1
EL CHAUPI	36,7
M.CORNEJO A.	38,1
TAMBILLO	22,5
UYUMBICHO	16,6

Fuente: Plan Desarrollo Participativo
Elaboración: Autora

GRAFICO Nro. 2





De los datos anteriormente expuestos, se refleja las condiciones de marginamiento que tienen especialmente las parroquias de Manuel Cornejo Astorga, El Chaupi y Cutuglagua, hecho que contrasta con los datos de inversión social, que ubican la mayor cantidad de recursos para inversión social en los asentamientos poblados cercanos a Machachi. De la misma manera, resulta contradictorio notar la ausencia casi total de organismos de apoyo hecho que pone en evidencia la falta de gestión o desinterés de las autoridades y organizaciones del cantón.

EDUCACION

Si tomamos en cuenta que la cifra a nivel de Analfabetismo en el año 2001 fue de 8.4%²⁰ en todo el país, el Cantón Mejía esta haciendo todo lo posible para que el porcentaje que esta designado para este sector baje por lo que la mayoría de los planteles educativos se ubican en la cabecera cantonal, sin embargo, en lo que respecta a escuelas públicas, la parroquia de Manuel Cornejo Astorga muestra un amplio nivel de servicio educativo público de primaria.

De acuerdo al índice de acción educativa, el cual permite medir las parroquias con las mejores condiciones de oferta educativa, las parroquias de Aloasí, Manuel Cornejo Astorga, y El Chaupi, son las mejor servidas por el sistema educativo.

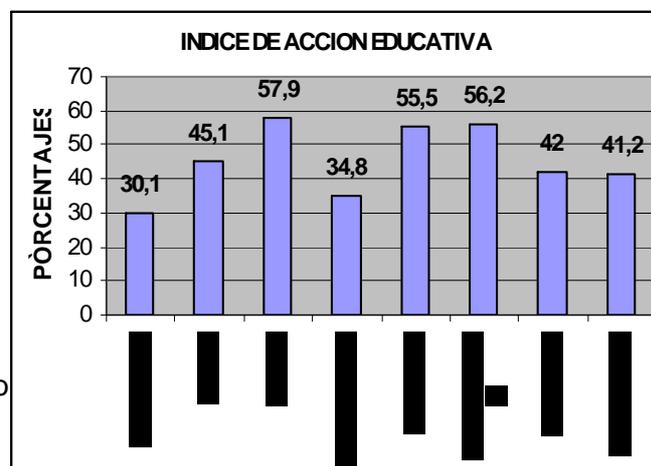
CUADRO Nro. 15
% ACCION EDUCATIVA

PARROQUIA	%
MACHACHI	30,1
ALOAG	45,1
ALOASI	57,9
CUTUGLAHUA	34,8
ELCHAUPI	55,5
M. CORNEJO A.	56,2
TAMBILLO	42
UYUMBICHO	41,2

Fuente: Plan Desarrollo Participativo

Elaboración: Autora

GRAFICO Nro. 3



²⁰ Información Socio – Económica. Actualización 2004. www.captur\datos.ecuador.htm



El nivel formativo de los profesores es aceptable, la mayor parte de docentes tiene nivel postsecundario y superior que suman 79.8 %, el restante 20.2 % tiene nivel secundario.

SALUD

Los sub centros y puestos de salud que se ubican en el cantón son insuficientes por la notoria falta de personal médico que no cumple con los horarios ni está disponible en casos de emergencia. Los establecimientos de la salud se hallan en precarias condiciones, además de no contar con la infraestructura requerida, no disponen de equipos necesarios para brindar una atención médica de calidad.

Los principales problemas de salud de la zona son la parasitosis, desnutrición, enfermedades respiratorias, infecciones intestinales entre otras. Según las estadísticas del INEC, la situación de salud de la población se ubica en el índice 50.74%, con una mortalidad infantil del 45,94%, que es sumamente alta, pues casi representa la mitad de los nacidos vivos. Manuel Cornejo Astorga, que tiene igual o mayor acceso a Santo Domingo de los Colorados, en lo que se refiere a servicios de internación y atención medica.

CARACTERISTICAS ECONOMICAS

Si partimos de que el Cantón Mejía es fundamentalmente agrícola y ganadero, para el año 2000 el Ministerio de Agricultura y ganadería registró los siguientes datos en este campo:

CUADRO Nro. 16

DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE DEL CANTON MEJIA AÑO 2000

Superficie del cantón destinada a la agricultura	10.5 %
Superficie del cantón destinada a la ganadería	13 %
Superficie dedicada al uso forestal	34,8 %
Páramos	6.3 %
Otros Usos	5.4 %

Fuente: Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Elaboración: Autora



La relación de la producción ganadera con la superficie de los lotes, y en total, con la superficie del cantón nos permite visualizar un aprovechamiento racional de uso de suelo para ganadería de leche y carne.

El siguiente cuadro expresa las alturas hasta donde es ecológicamente permitido sembrar; sin embargo existen espacios en el Cantón que han sobrepasado estos límites, causando efectos negativos para el medio ambiente.

CUADRO Nro.17

CULTIVOS EN EL CANTÓN MEJÍA

PARTE ALTA	
3000 y 3100m.s.n.m. (Machachi - Aloag)	Papas, cebada, trigo, maíz, habas y hortalizas, fréjol, arveja, nabo, rábano, col, coliflor, zanahoria, camote, remolacha, ají, ajo, orégano y cebolla
3600m.s.n.m. (Chaupi)	Cereales
PARTE CÁLIDA Y HÚMEDA	
1500m.s.n.m. (Tandapi)	Banano, café, limón, plátano, naranja, caña de azúcar, Café, yuca.
PARTE TROPICAL	
Valle Río Pilatón	Café, cítricos, yuca y caña, etc.

Fuente: Plan General de Desarrollo de Pichincha 2002-2022.

Elaboración: Autora

Para la parroquia de Manuel C. Astorgano no existe un estadístico específico, pero en base a dos ejemplos claros, se tratará de relacionar la situación de las actividades agrícolas y ganaderas en esta zona.

La mayor parte de territorio de esta parroquia esta conformada por fincas y haciendas en las cuales se destaca su desarrollo en base a la agricultura y ganadería como lo veremos a continuación:

- 1) *La Hacienda Río Blanco* ubicada en el km. 55 de la vía Aloag – Santo Domingo, tiene un aproximado de 1600ht. , su dueño el Ing. Zootenista Juan Carlos Acebedo, nos relata que desde hace 16 años



su trabajo empezó con la ganadería y luego la agricultura, hasta llegar al día de hoy en el cual poseen cerca de 200 cabezas de ganado lechero con aproximadamente 1500lt.de leche diarios los cuales entrega a Nestle, su sistema de ordeño es electrónico.

Además en su hacienda se hace la multiplicación de ganado porcino (criadero), aquí se vende a madres y reproductores, además se especializan en reproducir por inseminación artificial de una raza sintética en la que la línea de la madre es la T 66.

En el Área de la Agricultura, se especializan en la siembra del Café, en la cual su diversificación esta en base al sabor, es así que tienen: el Catimor 2000 el cual es un café suave, Variedad Colombia, Variedad Scatura Arábigo; su cultivo es prácticamente en zonas de ladera o desnivel con una distancia de 1.50x2.00; lo que tratan es de producir un café gourmet de altura, para ello utilizan tecnología de punta en su misma compañía "MI CAFETAL" o "I THIS COFFE" , este café es exportado a la Unión Soviética e Inglaterra, ésta ultima en menor cantidad.

La planta de café tiene una vida útil de 15 años con un intervalo de 2 socoles (cortes transversales de sus ramas para crear nuevas plantas).

2) Otro ejemplo pero ya a nivel artesanal, lo encontramos en la Finca del Sr. Manuel Arias, en la cual aun mantienen la tradicional forma de ordeño a mano, poseen ganado lechero, produciendo cerca de 200 litros diarios de leche los cuales entregan a una fábrica lechera, elaboran en forma artesanal los quesos, también producen ganado bovino y porcino de calidad por inseminación artificial.

Agrícolamente se dedican al cultivo de hierba o potrero para alimento de su ganado.



Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).

Diana S. Fajardo G

Prácticamente en la zona se puede observar un desarrollo sustancial debido a la implementación de técnicas y tecnología nueva, no solo en la agricultura, sino también en la ganadería, en la crianza de pollo y truchas.

La disponibilidad de importantes redes hidrográficas en la zona ha permitido el desarrollo de la actividad piscícola con criaderos de truchas con una producción aproximada de 480tn. al año, según lo describe el plan de desarrollo cantonal.

Un ejemplo de esto es la propiedad del Sr. Antonio Venegas, en la cual posee alrededor de 55.000 truchas, divididas en piscinas de acuerdo a su tamaño, 3 trabajadores se encargan del cuidado, alimentación y limpieza del pez (sacar viseras).

El tiempo aproximado en crianza de este pez, es de 6 a 7 meses, dependiendo de las condiciones climáticas en que se encuentre, la temperatura adecuada es de 16.5°C. Con un peso de 250gs. sin viseras.

Cada trucha se alimenta de 11 onzas de balanceado hasta su salida, este peso es distribuido según su estado de crianza, es decir hay tres etapas:



El balanceado Iniciador se llama Alevín, el engorde es denominado Mediano y el Finalizador es un Pigmento natural para la carne de la trucha.

El costo unitario de cada trucha esta alrededor de 0.50ctvs cada una, y en el mercado se las negocia a un costo de 0.70ctvs cada una, es



decir se obtiene una ganancia de 0.20ctvs. de cada trucha y 0.80ctvs en kg. que es la medida de venta.

En la parroquia también se están destacando otras actividades como el turismo, un ejemplo de ello lo es la famosa Cascada del Río Napa, la Cara del Diablo, la Virgen de la Merced, la Cascada del Santuario de Baños, las Minas y Molinos de Sarapullo Alto, entre otros lugares que son de interés de todos los visitantes de este hermoso lugar.

Todas estas actividades, sin duda han hecho que la parroquia Manuel Cornejo Astorga sea una de las más prosperas en el Cantón Mejía.

2.1.7 INVENTARIO Y EVALUACION DE CITIOS TURISTICOS DE INTERES

El proyecto en si se lo desarrollara al interiormente de la "Finca Dos Lucias", geográficamente ubicada en el Barrio la Esperanza, perteneciente a la Parroquia Manuel Conejo Astorga.

La Finca DOS LUCIAS posee un extenso patrimonio en Recurso Natural, por lo que se procede a inventariarlo y a describir sus atributos de acuerdo a su extensión e importancia.

Río Pilatón.- Pasa por la parte Este de la Finca, recorriendo toda su planicie a un costado de la Panamericana (Vía Aloag - Santo Domingo), que divide la finca, en un terreno pequeño el cual tiene la posibilidad de acceso al río, con una superficie aproximada de 353km², sus aguas son cristalinas, aptas para la pesca, baño al aire libre, rafting, además se puede admirar una gama de aves pasajeras (garzas) que migran de norte a sur o viceversa, también hay patos de río, patillos, lobos de río, etc.

En la propiedad, el río se divide en 2 y formando una pequeña isla de aproximadamente 30m de largo por 10m de ancho en la que se notan vestigios

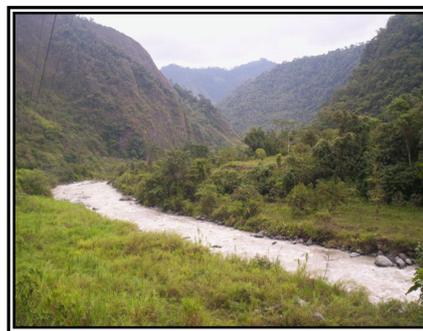


*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

de plantas domesticas y silvestres, en la época invernal el agua no llega a cubrir este espacio de terreno.



Río Toachi.- Pasa por la parte oeste de la Finca, tiene una superficie aproximada de 6.4km², con un drenaje de 16.5km, sus aguas son cristalinas, aptas para la pesca, baño al aire libre, rafting, etc.



En la finca existen pequeños ojos de agua, pero el más grande, esta ubicada en la ladera este del terreno, rodeado de vegetación y piedras, la cual la hacen hermosa a la vista y es de donde se lleva por medio de mangueras el agua a la casa de llegada.

La vegetación aquí existente atrae a gran número de mariposas y lagartijas de diferentes tamaños y colores, que conjugan con un pequeño sendero de piedra que se encuentra en la mitad de dos quebradas, llenas de árboles de madera, frutas (limón, naranja, papaya, piña, caña, toronja, etc.), hierba (potrero para el ganado), además de una huerta de yuca, etc.

Ya en la parte alta de la propiedad, se puede admirar con amplitud toda la cordillera limitante de la costa y la sierra, además de respirar un aire puro que corre por la reserva de bosque primario con árboles de madera como: cedro,



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

colorado, canelo, laurel, caucho, balsa y el legendario árbol medicinal llamado "Drago".



Además existe una torre de la línea de alta tensión que pasa por allí, cercana a la pequeña guardaraya lastrada, la cual en un futuro pasara a ser una vía de primer orden con 6 carriles, que abrirá paso a la construcción del Proyecto Hidroeléctrico Toachi – Pilatón.

Hacia la parte plana alta al lado oeste de la finca existe una pequeña reserva de caña guadua de la cual nace una vertiente de agua que recorre la propiedad hasta llegar a unirse con el Río Toachi.

En este espacio de terreno poco explorado se ha visto la presencia de aves tales como: los loros cabeza azul, pericos, diostedés, pavas, palomas de monte, perdices de montaña, gallos de peña, además de serpientes (la X y las Verdes de Agua.), los puercos sajinos, las guantas, venados, etc.

En cuanto a animales domésticos o criados por el hombre, tiene la presencia de ganado vacuno (20 cabezas entre grandes y pequeños), cerdos (8), pollos de campo (25), tres burros y una yegua.





2.1.7.1 POSIBLES ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO DE LA FINCA DOS LUCIAS.

Antes de plantear las posibles estrategias para desarrollarlas en la Finca Dos Lucias, es apropiado primero hacer un análisis de todos sus atributos y sus deficiencias, para ello se elabora una matriz foda.

**CUADRO Nro.18
MATRIZ FODA DE LA FINCA "DOS LUCIAS"**

ÁMBITO INTERNO	ÁMBITO EXTERNO
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none">- Riqueza Natural y ambiental: clima, hidrografía, flora, fauna, topografía suelos fértiles.- Recurso humano calificado en áreas naturales y de administración.- Disponibilidad de servicios básicos- Facilidad de transportación y comunicación.	<ul style="list-style-type: none">- Excelente ubicación geográfica.- Cruce de la Vía Principal (Aloag – Sto. Domingo).- Cercanía con otros cantones.- Cercanía a las fuentes de abastecimiento.
DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none">- Falta de recursos económicos para invertir en infraestructura.- Recurso natural mal explorado- Falta de información turística en la zona.	<ul style="list-style-type: none">- Competencia turística con otros cantones vecinos.- Falta apoyo Institucional en proyectos turísticos.

Elaborado: Autora

Toda actividad turística en un espacio comunitario, debe caracterizarse por:

- Diseñar una serie de productos o servicios turísticos de calidad.
- Causar un bajo impacto tanto en el medio físico como en el cultural.



Tomando en cuenta que los atractivos que tiene un sector, son el elemento principal que produce en el turista un interés o necesidad de visitar determinados lugares, se debe tratar de explotar de alguna manera todos aquellos espacios relevantes de cada sector en el cual se desea obtener beneficio no solo económico, sino también social.

En relación a las estrategias para el ofrecimiento de las iniciativas turísticas; la habilidad de la asociación, es una característica para el éxito de las iniciativas, puesto que se puede incorporar una oferta integral de servicios y productos los cuales brindan al turista una alternativa única.

Como ya se lo mencionó anteriormente, las tierras de la Finca Dos Lucias tiene una serie de espacios atractivos naturales que pueden ser integrados a varias actividades; entre ellas podemos mencionar:

CUADRO Nro.19

DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES APTAS EN LA FINCA DOS LUCIAS

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN
· Pesca en el río	La idea es que los turistas puedan desarrollar el tipo de pesca que se realiza en el lugar (anzuelo y atarraya).
· Paseos a caballo	Enseñar cómo montar un caballo, cómo preparar su montura, etc. Todo para luego poder realizar un paseo en este equino. Disfrutar del paisaje que ofrecen el predio.
· Cosecha y recolección	Hacer partícipe al turista de la recolección y cosecha de los alimentos de huertas y de árboles frutales, así también de los huevos de las aves, además de observar la forma artesanal de ordeño de vacas.
· Gastronomía	Conocer y participar en la elaboración de diversas comidas tradicionales, quesos, mantequillas, chicha, fritada, como también de



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

	la preparación de conservas y dulces de frutos recolectados.
· Paseos en bote, Rafting, Kayaking.	Realizar recorridos en bote o canoas por cursos de agua en cualquiera de los dos ríos, apropiados para el Rafting o Kayaking.
· Caminatas , Excursiones	Realizar paseos a pie a los diferentes senderos naturales de la propiedad, con el fin de conocer un poco más sobre la flora y fauna de la zona.
· Instalaciones	Habitaciones, jardines, piscina y juegos Infantiles como entretenimiento y distracción para los más pequeños de los visitantes,

ELABORADO: Autora.



3. ANALISIS DEL MERCADO

El objetivo del estudio de mercado en un proyecto, está en estimar la importancia de los bienes y servicios provenientes de una nueva unidad de producción que la entidad estará dispuesta a adquirir a determinados precios

3.1 DEMANDA

El sector turístico contribuye al desarrollo del país, generando divisas, empleo, además que su efecto multiplicador, crea a su vez otros importantes recursos relacionados con el comercio y los servicios. Dada la naturaleza de la actividad turística, son los demandantes los que acuden al lugar o centro de producción, por lo que las empresas turísticas buscan captar físicamente al demandante que puede ser nacional o extranjero.

Para este proyecto el análisis de mercado se basará en la cantidad de turistas que llegarán al cantón Mejía y transitan por este lugar, a quienes ofreceremos un lugar cómodo donde llegar, que además no es conocido, en donde podrán disfrutar de la hermosa naturaleza que lo rodea, además de una infraestructura acorde al lugar, tratando en todo momento de proteger la biodiversidad del mismo, además de una gastronomía exquisita que se relacione con la comodidad del cliente.

3.1.1 ANALISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES ECONOMICOS DEL SECTOR TURISTICO

Como ya se lo señaló anterior mente, el rubro del Turismo, cada año va en aumento, como lo fue en 1999 con 343 millones de dólares americanos, se situó en cuarto puesto, pero para el 2004 ya ocupa el tercer lugar con 369,2 millones de USD, a favor del país.

Balanza Turística.- En la década de los 90s la balanza neta (diferencia entre ingresos y egresos) tubo un resultado positivo, en 1993 ingresaron USD 230



millones, pero egresaron USD 190, con diferencia de 40 millones a favor del país.

CUADRO Nro. 20

BALANZA TURISTICA (Años 1993-1997)

AÑO	INGRESO	EGRESO	BALANZA NETA
1993	230	190	40
1994	252	203	49
1995	255	235	20
1996	281	219	62
1997	290	227	63

Fuente: Lic. Marco Núñez. Tesis Gestión Administrativa Servicio Turístico.

Elaborado: Autora

Para el nuevo milenio, según registros del ministerio de turismo, la Balanza Turística ha sufrido varios cambios contrarios a los últimos años del siglo pasado, para el año 2004 se registraron los gastos por turismo de los no residentes en el país 369.2 millones de dólares, mientras que los gastos por turismo de los residentes en el Ecuador que salieron al exterior, gastaron en otros países cerca de 576.9 millones de dólares (registro de la cuenta viajes y transporte de pasajeros), dándose un saldo negativo de 207.7 millones de dólares.

Balanza Turística de Personas.- Es la diferencia entre la llegada de extranjeros al país y la salida de ecuatorianos al exterior.

CUADRO Nro.21

BALANZA TURISTICA DE PERSONAS (Años 2002-2006)

AÑO	INGRESO Extranjeros	SALIDA Ecuatorianos	BALANZA NETA
2002	682.962	626.611	56.351
2003	760.776	613.106	147.670
2004	818.927	603.319	215.608
2005	860.784	660.799	199.985
2006*	78.121	64.964	13.157

*Solo el primer mes del año.

Fuente: Ministerio de Turismo del Ecuador

Elaborado: Autora

Como lo podemos ver en el cuadro, para el 2002 la entrada de extranjeros al país fue de 682.962 personas, mientras que la salida de ecuatorianos fue de



626.611 personas, generando una balanza turística de personas a favor con 56.351 personas, para el 2003 fue de 147.670 personas, en el 2004 fue de 215.608 personas, 2005 fue de 199.985 personas, lo que significa que en este nuevo siglo, la afluencia de personas al país ha sido progresiva, y para el primer mes del año 2006 se registraron 78.121 extranjeros que ingresaron al país, y salieron 64.964, por lo que la balanza fue de 13.157 personas,

ANÁLISIS DE LA ENTRADA DE TURISTAS EXTRANJEROS AL ECUADOR POR SECTOR DE PREFERENCIA

El Lic. Marco Núñez en su tesis sobre Gestión Administrativa de un Servicio Turístico hace referencia a que "La masa turística que viene al Ecuador es esencialmente joven y básicamente corresponde a la población económicamente activa en sus países de origen (principalmente profesionales y técnicos). El grupo de edad que predomina, esta entre los 30 a 39 años de edad, con el 24,13% del total de extranjeros que ingresaron al Ecuador en 1993".²¹

En el Ministerio de Turismo posea un registro de Catastro del número de turistas que llegan a los diferentes lugares del Ecuador, para provincia de Pichincha, la asignación es de 28.262 personas hasta el mes de abril del 2004, pero para el Cantón mejía no existe un nombre específico, pero se lo detalla como Machachi el cual registra hasta el año 2002, 1.688 turistas extranjeros que han ingresado a este sector en el año 2002.

De igual forma se detalla el número de Turistas nacionales que han ingresado a este sector, el cual es de 51.714 turistas nacionales que visitan el Cantón Mejía (divididos en 47.146 los fines de semana y 4.568 los feriados) y 26.065 turistas nacionales que ingresaron a sitios turísticos de este cantón durante el año 2002.

²¹ Gestión Administrativa de un Servicio Turístico de Alojamiento. Núñez Marco, Facultad de Administración, Universidad Central del Ecuador. 2000



Para poder determinar las necesidades de nuestro mercado, es preciso hacer una encuesta en la que se constatará la situación actual del cliente en cuanto a requerimientos turístico o de diversión. Para ello se realizará un análisis previo de la población y la muestra a tomarse en cuenta para dicha investigación.

POBLACION Y MUESTRA

Tomando en cuenta que Manuel Cornejo Astorga es una parroquia del Cantón Mejía, y es a donde pertenece la propiedad de la Finca Dos Lucias, la tomaremos como eje de investigación.

Según el INEC, la población de de Manuel C. Astorga hasta el ultimo censo del año 2001 fue de 3.132 habitantes, divididos en 1.651 hombres y 1.481 mujeres

Para obtener una muestra aceptable del número de personas a encuestar, en la población de Manuel Cornejo Astorga, utilizare la formula del Muestreo Aleatorio Simple, en donde:

$$\begin{aligned} \text{Se} &= \text{Margen de Error} & N &= \text{Población} \\ O_2 &= \text{Varianza de la Población} & S_2 &= \text{Varianza de Muestra} \\ P &= \text{Confiabilidad 85\%} \\ o_2 &= (\text{Se})^2 = (0,05)^2 = 0,0025 \\ S_2 &= P(1-P) = 0,85(1-0,85) = 0,13 \\ n' &= \frac{S_2}{o_2} = \frac{0,1275}{0,0025} = 51 \\ n &= \frac{n'}{1+(n'/N)} = \frac{51}{1+(51/3132)} = 50,18 \quad \text{TOTAL= 50 Encuestas} \end{aligned}$$

Para obtener la muestra de los turistas a encuestar, se toma como ejemplo de estimación las encuestas anteriores de los habitantes, es decir se utilizo en promedio de 9 a 10 minutos en cada una, por lo que calculamos así:

Si se empieza el trabajo de encuesta de 7am – 12pm = 5 Horas

$$\text{Las 5 horas} \times 60\text{m} = 300\text{m}$$

Con un 5% de margen de Error.

$$300\text{m} \times 5\% = 15\text{m} \quad 300\text{m} - 15\text{m} = 285\text{m}$$



Tiempo de utilización en cada encuesta = 10m`

$$285m`/10m` = 28 \text{ encuestas}$$

Como resultado 28 encuestas a aplicar a los turistas que visitan la Parroquia los fines de semana y 28 encuestas para los visitantes en las fechas de feriado. En total 56 encuestas para turistas.

CUADRO Nro. 22

RESUMEN DE ENCUESTAS REALIZADAS HABITANTES DE MANUEL CORNEJO ASTORGA

PREG.	DESCRIPCION ENCUESTA HABITANTES DEL SECTOR	RESPUESTA	PORC.
	Sexo	Masculino	52%
	Edad	De 21 a 30 años	28%
	Barrio/Comunidad	B. Central	24%
1	¿Con que elemento cree usted que la Parroquia Manuel C. Astorga se identifica?	Ganadería	46%
2	¿Cuáles son los principales valores humanos que identifican al ciudadano de la Parroquia Manuel C. Astorga?	Trabajador	44%
3	¿Qué lugares turísticos conoce dentro de la Parroquia Manuel C. Astorga?	Ríos- Cascadas	33%
4	¿Qué atractivos turísticos encuentra en los lugares antes escogidos?	Aventura	40%
5	¿Hay suficiente información sobre estos atractivos turísticos?	No	66%
6	¿Está usted de acuerdo en la implementación de un proyecto Ecoturístico en la zona?	Si	88%
	¿POR QUÉ?	Trabajo	44%

CUADRO Nro. 23

RESUMEN DE ENCUESTAS REALIZADAS TURISTAS

PREG.	DESCRIPCION ENCUESTA A TURISTAS (FINES DE SEMANA Y FERIADOS)	RESPUESTA	PORC.
	Sexo	Masculino	60%
	Edad	De 31 a 40 años	30%
	Lugar de Procedencia	Quito	32%
1	¿Cuál es el motivo de su visita a la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?	Transito a la Costa	33%
2	¿Por qué medio de información conoce la existencia de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?	Otros	47%
3	¿Por qué medio de transporte llego a la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?	Transp. Público	55%
4	¿Desde su punto de vista cuál es el mayor atractivo turístico de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?	Comida Típica	55%
5	¿Qué lugares de interés conoce dentro de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?	Paradero de la Virgen	43%
6	¿Qué le pareció el servicio prestado en restaurantes y hoteles de la zona?	Bueno	93%
7	¿Qué le pareció el precio de los servicios y productos de la Zona?	Aceptable	87%



TABULACION Y ANALISIS DE LAS ENCUESTAS

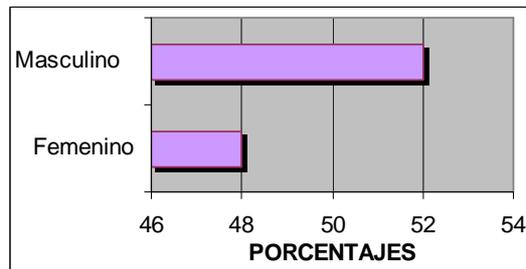
*** ENCUESTAS A LOS HABITANTES DE MANUEL CORNEJO ASTORGA.**

SEXO:

**CUADRO TABULACION Nro. 1
GENERO DE LAS PERSONAS ENCUESTADAS**

GENERO	CANT.	PORCENTAJE
Femenino	24	48 %
Masculino	26	52 %
TOTAL	50	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro.1



Del resultado obtenido en las encuestas realizadas, en lo que se refiere al genero de las personas, el 48% fueron mujeres y el 52% hombres, dándose una diferencia no tan marcada.

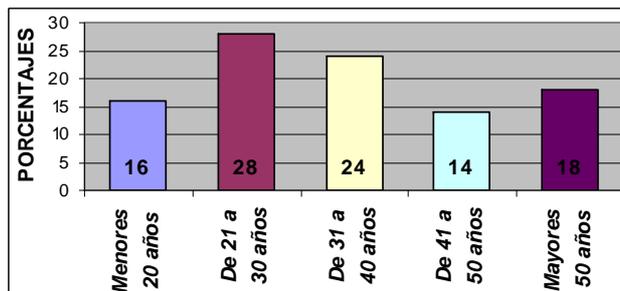


EDAD:

**CUADRO TABULACION Nro. 2
EDAD DE LAS PERSONAS ENCUESTADAS**

EDADES	CANT.	PORCENTAJE
Menores 20 años	8	16 %
De 21 a 30 años	14	28 %
De 31 a 40 años	12	24 %
De 41 a 50 años	7	14 %
Mayores 50 años	9	18 %
TOTAL	50	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 2



Se puede observar que el mayor porcentaje de personas encuestadas estuvo entre la edad de 21 años a 40 años, es decir una muestra conformada por personas jóvenes.



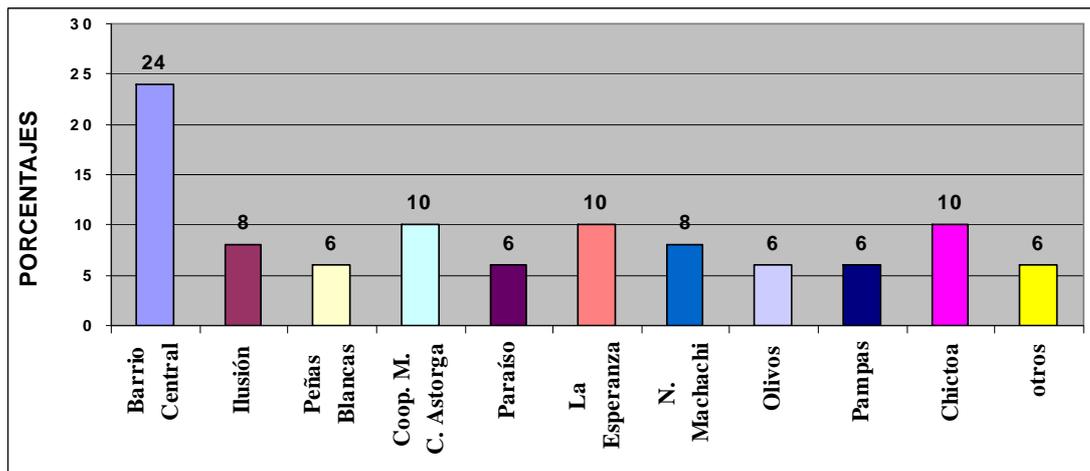
BARRIO/COMUNIDAD:

CUADRO TABULACION Nro. 3

BARRIO O COMUNIDAD DE PROCEDENCIA DE ENCUESTADOS

BARRIO/COMUNIDAD	CANT.	PORCENTAJE
Barrio Central	12	24 %
La Ilusión	4	8 %
Peñas Blancas	3	6 %
Coop. Manuel C. A.	5	10 %
El Paraíso	3	6 %
La Esperanza	5	10 %
Nuevo Machachi	4	8 %
Los Olivos	3	6 %
Las Pampas	3	6 %
Chictoa	5	10 %
otros	3	6 %
TOTAL	50	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 3



El mayor porcentaje de personas encuestada habitaba en el Barrio Central, tomando en cuenta que fue allí donde se realizó la encuesta, pero también se observa la presencia de personas de los diferentes barrios y comunidades de la Parroquia en cifras mayores son de La Esperanza, Chictoa y la Coop. Manuel C. Astorga.



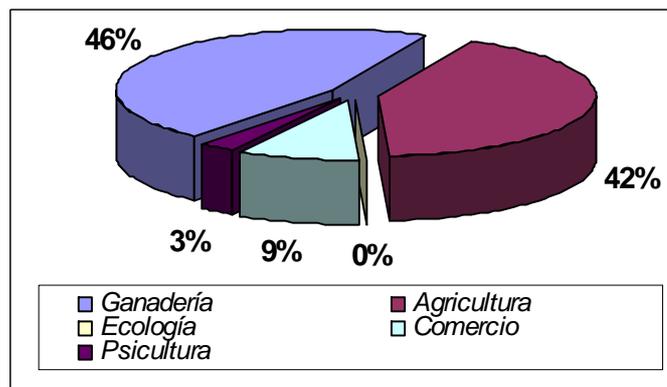
PREGUNTA Nro. 1

¿Con que elemento cree usted que la Parroquia Manuel C. Astorga se identifica?

CUADRO TABULACION Nro. 4

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Ganadería	50	46 %
Agricultura	46	42 %
Ecología	0	0 %
Comercio	10	9 %
Psicultura	3	3 %
TOTAL	109	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 4



Con respecto a esta pregunta, las personas encuestadas creen que el elemento con el cual se le Identifica a la Parroquia Manuel C. Astorga, es La Ganadería con un 46%, seguida de la Agricultura con un 42%, mientras que un menor porcentaje cree que lo es el Comercio y la Psicultura; hay que tomar en cuenta que el ítem de Ecología no obtuvo aceptación a pesar de que este sector es inmensamente rico en biodiversidad.



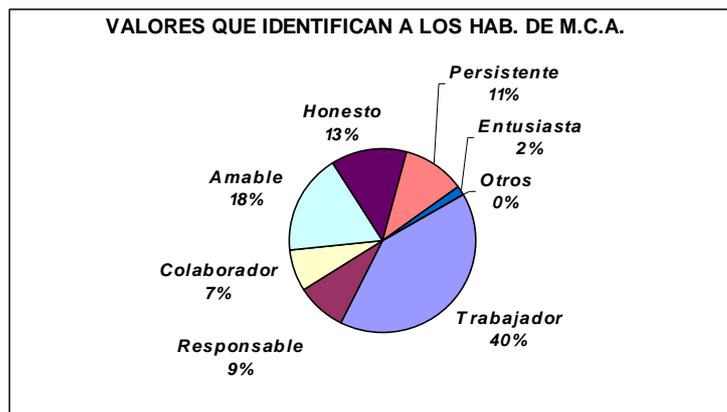
PREGUNTA Nro.2

¿Cuáles son los principales valores humanos que identifican al ciudadano de la Parroquia Manuel C. Astorga?

CUADRO TABULACION Nro. 5

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Trabajador	46	41 %
Responsable	10	9 %
Colaborador	8	7 %
Amable	20	18 %
Honesto	15	13 %
Persistente	12	11 %
Entusiasta	2	2 %
Otros	0	0 %
TOTAL	113	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 5



El perfil de las personas que habitan en esta parroquia, descrita en las encuestas es: Trabajadores con un 40%, Amables 18%, Honestos 13%, Persistentes 11%, Responsables 9%, Colaboradores 7%, y Entusiasta 2%.



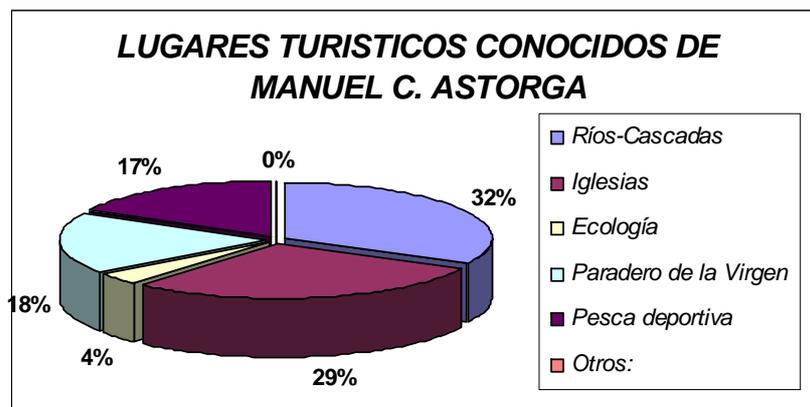
PREGUNTA Nro.3

¿Qué lugares turísticos conoce dentro de la Parroquia Manuel C. Astorga?

CUADRO TABULACION Nro. 6

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Ríos-Cascadas	46	33 %
Iglesias	40	29 %
Ecología	5	4 %
Paradero de la Virgen	25	18 %
Pesca deportiva	24	17 %
Otros:	0	0 %
TOTAL	140	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 6



Los lugares mas conocidos dentro de la Parroquia a los cuales se os puede denominar como turísticos son en primer lugar los Ríos y Cascadas con un 32%, también las Iglesias 29%, Paradero de la Virgen, la Pesca Deportiva con un 17% y con menor porcentaje el Ítem de Ecología, lo que nos expresa el poco explorada que es está actividad.



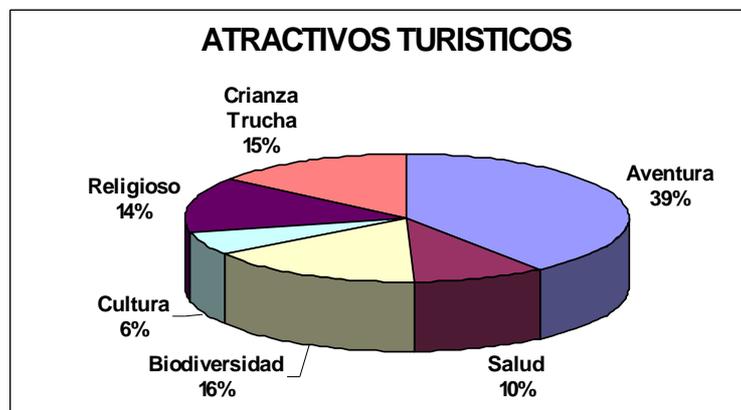
PREGUNTA Nro.4

¿Qué atractivos turísticos encuentra en los lugares antes escogidos?

CUADRO TABULACION Nro. 7

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Aventura	40	40 %
Salud	10	10 %
Biodiversidad	16	16 %
Cultura	6	6 %
Religioso	14	14 %
Crianza Trucha	15	15 %
TOTAL	101	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 7



El atractivo turístico que más acogida tienen en los lugares turísticos anteriores mencionados, es la Aventura, así lo creen el 40% de personas encuestadas, también con un porcentaje aceptable está la Biodiversidad con un 16%, la crianza de Trucha, y el aspecto Religioso, mientras que lo que se refiere a Salud y Cultura se muestra con un porcentaje bajo.



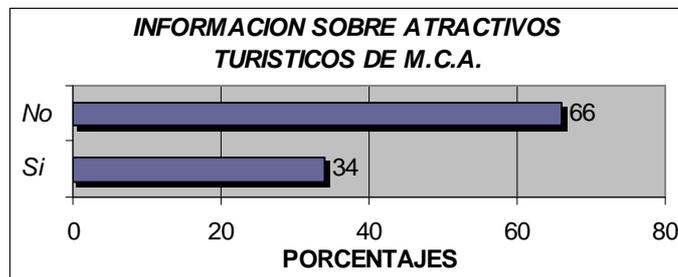
PREGUNTA Nro.5

¿Hay suficiente información sobre estos atractivos turísticos?

CUADRO TABULACION Nro. 8

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Si	17	34 %
No	33	66 %
TOTAL	50	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 8



De las preferencias turísticas antes mencionadas, el 66% de las personas encuestadas opina que no hay suficiente información, mientras que el 34% dice que si la hay, esto como resultado que en algunos de estos sitios si hay letreros o guías informativas, pero en su gran mayoría no la hay, sino que solo se llega a ellas por referencias o por coincidencia.



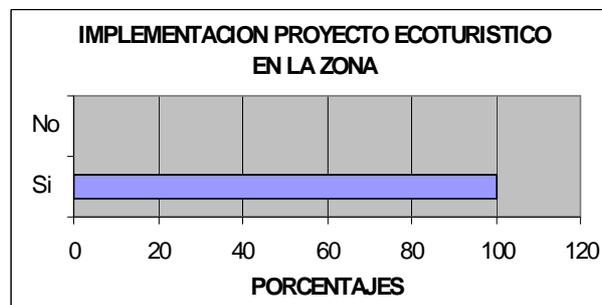
PREGUNTA Nro.6

¿Está usted de acuerdo en la implementación de un proyecto Ecoturístico en la zona?

CUADRO TABULACION Nro. 9

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Si	50	100 %
No	0	0 %
TOTAL	50	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 9



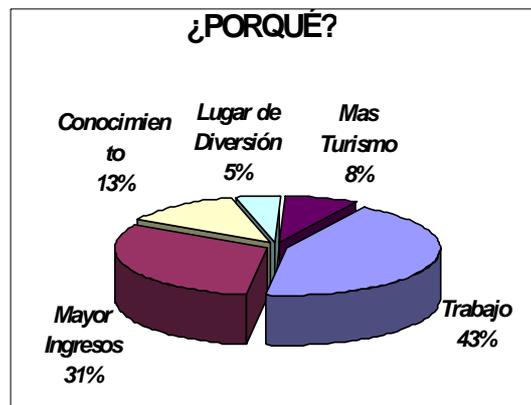
La respuesta a esta pregunta es insuperable, puesto que es la confirmación de la expectativa de crear un proyecto ecoturístico en la zona, tomando en cuenta sobre todo el ¿por qué? aceptan esta pregunta.

¿POR QUÉ?

CUADRO TABULACION Nro. 10

ASPECTO	CANT.	PORC.
Trabajo	28	44 %
Mayor Ingresos	20	31 %
Conocimiento	8	13 %
Lugar de Diversión	3	5 %
Mas Turismo	5	8 %
TOTAL	64	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 10



Sin duda que al existir la presencia de un proyecto Ecoturístico en la Zona, traerá consigo más Trabajo, Mayor ingresos, Conocimiento para los habitantes, y como no más Turismo.



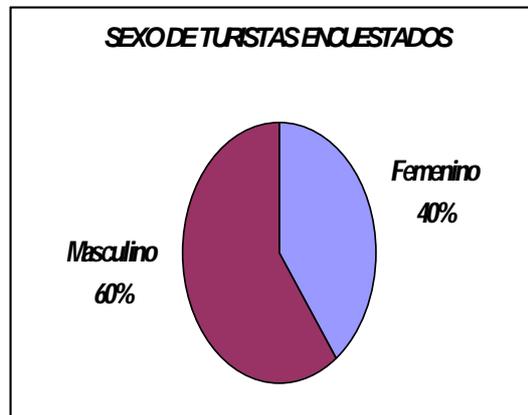
*** ENCUESTAS A LOS TURISTAS QUE VISITAN M. C. A. LOS FINES DE SEMANA Y FERIADOS**

SEXO:

**CUADRO TABULACION Nro. 11
GENERO DE LOS TURISTAS ENCUESTADOS**

GENERO	CANT.	PORCENTAJE
Femenino	24	40 %
Masculino	36	60 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 11



Es evidente que los visitantes que llegan a Manuel C. Astorga son de sexo Masculino con un rotundo 60%, así lo demuestra los resultados de las encuestas realizadas tanto el Fin de Semana del 28 y 29 de Noviembre y durante el feriado de los días 2 y 3 de Noviembre del presente año.

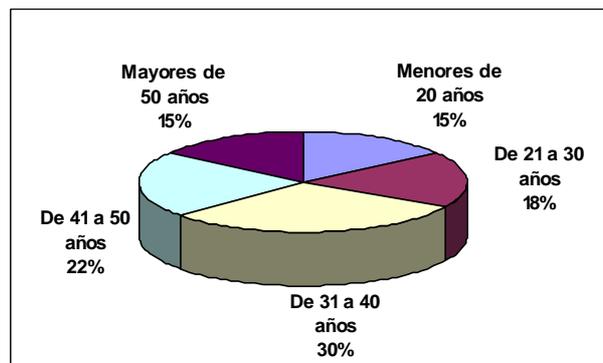


EDAD:

**CUADRO TABULACION Nro. 12
EDAD DE LOS TURISTAS ENCUESTADOS**

EDADES	CANT.	PORCEN.
Menores de 20 años	9	15 %
De 21 a 30 años	11	18 %
De 31 a 40 años	18	30 %
De 41 a 50 años	13	22 %
Mayores de 50 años	9	15 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 12



Las personas que mas viajan para el Sector de Tandapi están entre los 31 a 40 años de edad, con un 30% como lo muestra los resultados de la encuesta, seguida de los 41 a 50 años de edad, lo que nos indica, que es un sector joven quien por diferentes situaciones viaja o pasa por este sector.

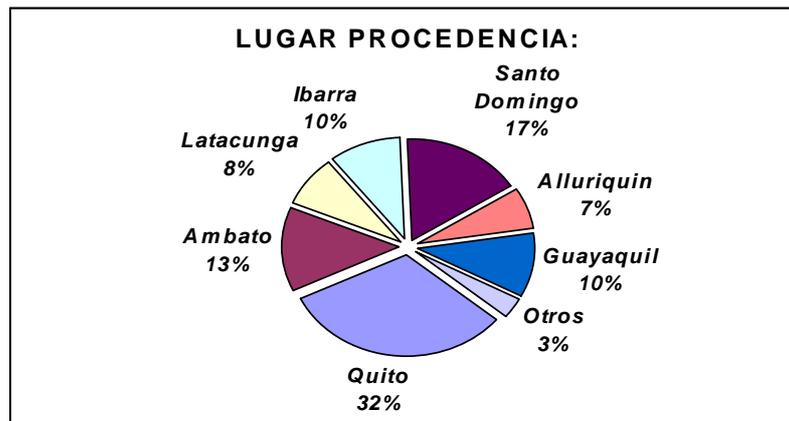


LUGAR PROCEDENCIA:

CUADRO TABULACION Nro. 13
PROCEDENCIA DE LOS TURISTAS ENCUESTADOS

LUGAR	CANT.	PORCENTAJE
Quito	19	32 %
Ambato	8	13 %
Latacunga	5	8 %
Ibarra	6	10 %
Santo Domingo	10	17 %
Alluriquín	4	7 %
Guayaquil	6	10 %
Otros	2	3 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 13



Del estudio de las encuestas, se denota que los visitantes son en mayor número de la ciudad de Quito, seguidos de Santo Domingo, Ambato y Guayaquil, quienes por diversos, motivos pasan por Manuel C. Astorga.



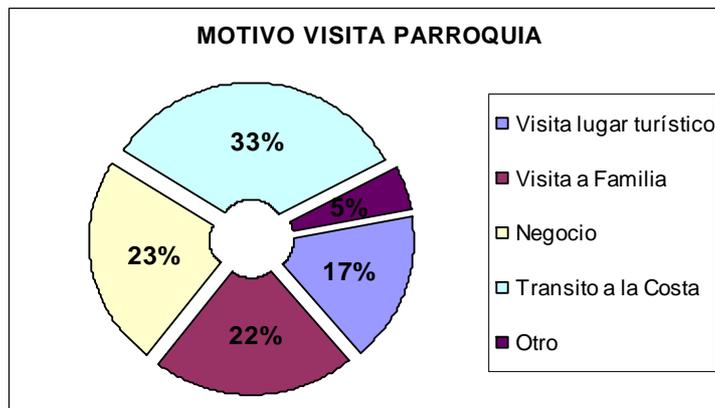
PREGUNTA Nro. 1

¿Cuál es el motivo de su visita a la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

CUADRO TABULACION Nro. 14

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Visita lugar turístico	10	17 %
Visita a Familia	13	22 %
Negocio	14	23 %
Transito a la Costa	20	33 %
Otro	3	5 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 14



El motivo de la visita a la Parroquia Manuel C. Astorga, es el Transito a la Costa en un 33%, seguido el motivo del Negocio 23% y Visita a Familiares con un 22%, siendo la Visita a Lugares Turísticos un menor porcentaje con referencia a los anteriores, dándonos a entender que el sector turístico de la Zona no es tan conocido o explotado a pesar de su gran potencial.



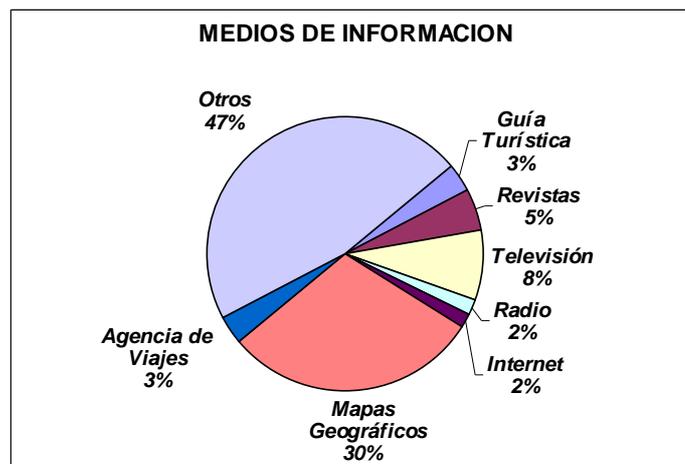
PREGUNTA Nro. 2

¿Por qué medio de información conoce la existencia de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

CUADRO TABULACION Nro. 15

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Guía Turística	2	3 %
Revistas	3	5 %
Televisión	5	8 %
Radio	1	2 %
Internet	1	2 %
Mapas Geográficos	18	30 %
Agencia de Viajes	2	3 %
Otros	28	47 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 15



En esta pregunta, las personas encuestadas, conocen o saben de esta Parroquia por otros motivos en un 47%, como por ejemplo lo es el Transito hacia la Costa como ya se lo explico la pregunta anterior, seguido de el conocimiento por Mapas Geográficos 30% y televisión en un 8%, para los otros motivos son en menor porcentaje lo que denota la poca información que tiene esta parroquia en los medios de comunicación.



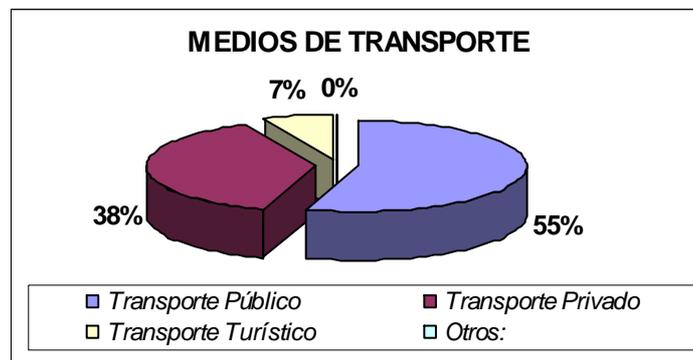
PREGUNTA Nro.3

¿Por qué medio de transporte llego a la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

CUADRO TABULACION Nro. 16

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Transporte Público	33	55 %
Transporte Privado	23	38 %
Transporte Turístico	4	7 %
Otros:	0	0 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 16



Tenemos que el 55% llego a la Parroquia por medio de Transporte Público y el 38% en Transporte Privado, mientras que una minoría del 7% llego en Transporte turístico, hay que tomar en cuenta que Tandapi es un punto central, de paso o descanso antes de llegar a la capital o a la costa, por lo que los turistas o mejor llamados visitantes solo se quedan allí por un pequeño lapso de tiempo.



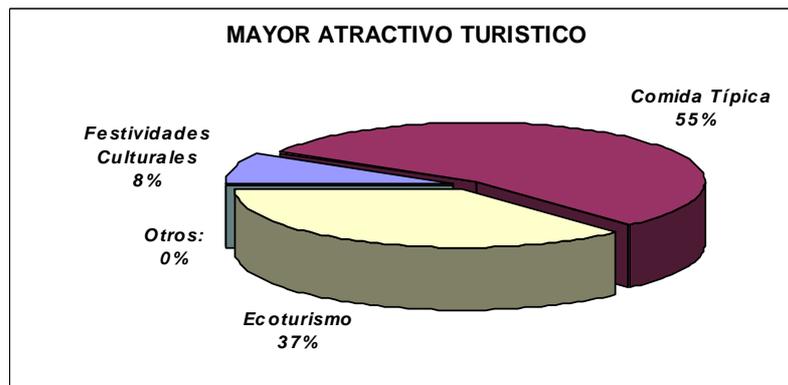
PREGUNTA Nro.4

¿Desde su punto de vista cuál es el mayor atractivo turístico de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

CUADRO TABULACION Nro. 17

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Festividades Culturales	5	8 %
Comida Típica	33	55 %
Ecoturismo	22	37 %
Otros:	0	0 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 17



Como se lo expresó anteriormente al ser Tandapi un lugar de descanso, es de suponerse que las personas buscan comida por lo que el 55% lo atribuyen como atractivo, claro que un 37% opina que el Ecoturismo es otro atractivo que tiene esta parroquia.



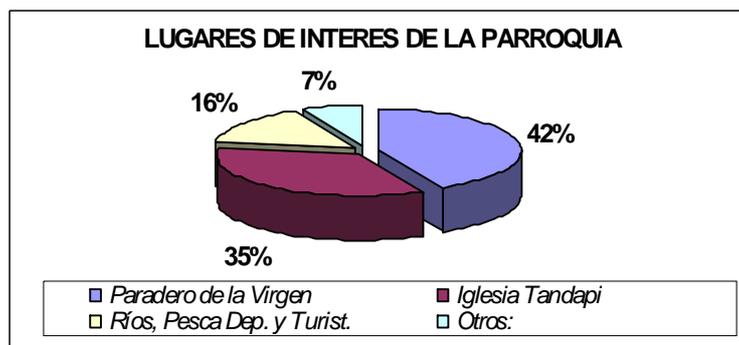
PREGUNTA Nro.5

¿Qué lugares de interés conoce dentro de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

CUADRO TABULACION Nro. 18

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Paradero de la Virgen	55	42 %
Iglesia Tandapi	45	35 %
Ríos, Pesca Dep. y Turística	20	16 %
Otros:	9	7 %
TOTAL	129	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 18



El 42% de los encuestados conocen el ya tradicional Paradero de la Virgen, seguido de la Iglesia de Tandapi, mientras que solo un 16% conoce más sobre sus Ríos, Pesca deportiva y Turística.



PREGUNTA Nro.6

¿Qué le pareció el servicio prestado en restaurantes y hoteles de la zona?

CUADRO TABULACION Nro. 19

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Bueno	56	93 %
Malo	1	2 %
Otro	3	5 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 19



Con respecto a esta pregunta, los visitantes opinan casi en su totalidad, que el servicio prestado en restaurantes y hoteles del sector fue Buena, solo un 2% opino que fue malo, por cuyas razones se encaminaron al ruido que ocasiona la cercanía a la panamericana mas no el servicio en sí.



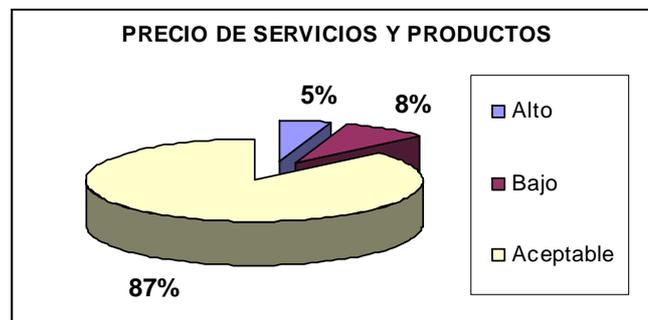
PREGUNTA Nro.7

¿Qué le pareció el precio de los servicios y productos de la Zona?

CUADRO TABULACION Nro. 20

ASPECTO	CANT.	PORCENTAJE
Alto	3	5 %
Bajo	5	8 %
Aceptable	52	87 %
TOTAL	60	100 %

GRÁFICO TABULACION Nro. 20



Los precio de los productos y servicios del sector según un 87% son aceptables, un 8% es bajo y un 5% dice que es alto.



3.1.2 PROYECCION DE LA DEMANDA

Como en todo proyecto, el realizar las Estimaciones de la demanda futura, se vuelve indispensable, ya que la producción calculada en el mismo se refiere a periodos venideros, pudiendo convertir éstos en un mercado futuro.

Hay varios métodos para estimar la demanda futura, pero en este caso se tomará en cuenta lo que nos dice Edgar Hernández en su libro "Proyectos Turísticos, Formulación y Evaluación".

"La demanda de viajeros en el aspecto cuantitativo, normalmente se fija cuando se trata de proyectos situados en áreas turísticas desarrolladas, a base de la demanda futura, o sea mediante proyecciones, en cambio en sitios nuevos es imprescindible recurrir a la demanda potencial y a partir de ella a la demanda objetiva.

DEMADA POTENCIAL.- Es la demanda que podría ser captada por encima de la demanda futura, a condición de que sean habilitados instrumentos de captación no aplicados anteriormente o que se debiliten los ejercidos por oferentes sustitutos.

DEMANDA OBJETIVA.- Es la parte de la demanda potencial, que ha sido prefijada para ser captada en un horizonte temporal definido".²²

Existen diferentes enfoques metodológicos útiles para el cálculo de la demanda futura, como por ejemplo: la proyección por mínimos cuadrados, por tasa anual comparativa, tasa de incremento compuesto, regresión, etc. Lo trascendental es entonces encontrar el elemento que más se ajuste a las expectativas que se tenga en el futuro, concerniente a la demanda de turistas.

²² Hernández, Edgar. PROYECTOS TURÍSTICOS, FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN, Editorial Trillas México , 1985, Pág. 55.



Lastimosamente en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga no existe un registro Histórico periódico de los demandantes turísticos, por lo que se tomará en cuenta para las Estimaciones a la llegada de los turistas al país, desde el año 2000 al 2004, con el método de proyección que mas acertado y aplicable a la realidad, como lo es, el de regresión, puesto que el pronostico de la demanda futura es lógico y se acerca a los resultados que pueden presentarse en los próximos años.

El modelo de Regresión simple, señalar que la variable dependiente se pronostica sobre la base de una variable independiente.

La regresión lineal matemáticamente se expresa de la siguiente forma:

$$Y = a + b x$$

En donde:

Y = Valor estimado de la variable dependiente para un valor específico de la variable independiente (X)

X = Valor específico de la variable independiente.

a = Punto de intersección de la línea de regresión con el eje Y

b = Pendiente de la línea de regresión.

En este caso, la ecuación lineal que mas se acopla a la relación entre las variables es con el método de los mínimos cuadrados.

Este método permite que la línea de regresión mejor ajustada, reduzca al mínimo la suma de las desviaciones cuadráticas entre los valores reales y estimados de la variable dependiente para la información maestra.

A la demanda se la pronosticará para los próximo 5 años posteriores al 2004 (el año 2005 no se lo tomo en cuenta puesto que los datos obtenidos también eran proyecciones). Con el método de regresión lineal.

En el cuadro de los años y número de personas que llegan al ecuador, calculamos la (xy) además de (x₂).



CUADRO Nro. 24

CÁLCULOS PARA LA PROYECCIÓN DE LA DEMANDA

n	años	n personas	xy	x ²
	X	y		
1	2000	627.090	1.254.180.000	4.000.000
2	2001	640.561	1.281.762.561	4.004.001
3	2002	682.962	1.367.289.924	4.008.004
4	2003	760.776	1.523.834.328	4.012.009
5	2004	818.927	1.641.129.708	4.016.016
TOTAL	10.010	3.530.316	7.068.196.521	20.040.030

Elaboración: Autora.

$$\left(\sum_{i=1}^n x_i \right)^2 = 100.200.100$$

Para desarrollar la proyección se debe encontrar el valor de a y b por lo que

$$a = -100.172.515$$

$$b = 50388,9$$

Tomando en cuenta que x es el año a proyectar, reemplazamos los valores antes calculados, en la ecuación:

$$Y_c = a + bx$$

$$Y_{(2005)} = 857.230$$

$$Y_{(2006)} = 907.619$$

$$Y_{(2007)} = 958.008$$

$$Y_{(2008)} = 1.008.397$$

$$Y_{(2009)} = 1.058.786$$

$$Y_{(2010)} = 1.109.174$$

$$Y_{(2011)} = 1.159.764$$

Luego de los resultados obtenidos en la proyección, es importante calcular el coeficiente de correlación (grado de relación de las variables)

Haciendo uso del cuadro anterior y aumentando el cálculo de y_2 calculamos el coeficiente de correlación.

$$r = 0,99736614$$



Se deduce entonces que el grado de correlación entre las variables es adecuada ya que el valor se acerca a 1, de igual forma su grado de confiabilidad.

La proyección hasta el año 2011, quedaría de la siguiente forma:

CUADRO Nro. 25
PROYECCION DE LA DEMANDA

AÑOS	TOTAL
2000	627.090
2001	640.561
2002	682.962
2003	760.776
2004	818.927
2005	818.927
2006	907.619
2007	958.008
2008	1.008.397
2009	1.058.786
2010	1.109.174
2011	1.159.764

Elaboración: Autora

Tomando en cuenta que este resultado sería de la totalidad de turistas que visitarían al país, solo un porcentaje estaría en la escala de visita al Cantón Mejía y en especial a este trayecto de la costa a la sierra o viceversa.

PERFIL GENERAL DE LOS CONSUMIDORES

Nuestro mercado estará enfocado hacia los visitantes nacionales y extranjeras con inclinaciones eco turísticas, que disfruten de la aventura al aire libre con las bondades que brinda la naturaleza, en especial de entre los 21 años en adelante, de cualquier profesión, comerciantes u estudiantes que estén de visita o de paso hacia la costa en cualquier tipo de transporte.



3.2 OFERTA

A la Oferta se la define como la "Presentación de mercaderías en solicitud de venta. La cantidad o volumen de mercaderías ofrecidas en el mercado, tiende a variar en razón del precio que está así mismo en relación directa con la cantidad de la oferta y de la demanda. La oferta es un hecho exclusivo del comerciante vendedor, al establecerse mayor oferta es indicativo que exista abundancia de bienes en el mercado; si existe poca oferta habrá escasez de bienes".²³

En lo que se refiere al ámbito turístico, a la oferta (productos o servicios que se desea poner al mercado) se la encontrará tanto en sustitutos como en complementarios.

"Se conocen como sustitutos a los bienes y/o servicios que pueden ser consumidos a cambio del que se piensa producir ya que satisfacen aproximadamente y con niveles parecidos de calidad las mismas necesidades. En cambio, los complementarios no están destinados a satisfacer las mismas necesidades que el producto sujeto del proyecto e incluso sirve de apoyo y atractivo al mismo. En ese sentido y como regla general, las oportunidades del mercado para cualquier proyecto serán mayores en cuanto existan en la zona donde se ubicará, menores sustitutivos y mayores complementarios".²⁴

3.2.1 OFERTA DE ATRACTIVOS TURISTICOS

En la Ley de Turismo, Cap. II Art. 5 se describen u detallas a las actividades turísticas aceptadas como tales y que pueden ser desarrolladas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual a una o mas de la siguientes actividades:

²³ GOMEZ, Gonzalo. "Diccionario de Términos Bancarios, Económicos y Financieros", Año 1998. Pág. 133.

²⁴ HERNANDEZ, Edgar. "Proyectos Turísticos, Formulación y Evaluación ", Ed. Trillas, México, 1991, Pág. 67



- a) "Alojamiento,
- b) Servicio de alimento y bebidas,
- c) Transportación, cuando se dedica principalmente al turismo, inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito,
- d) Operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considerará parte del agenciamiento,
- e) La de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos, congresos y convenciones, y
- f) Casinos, salas de juegos (bingos, mecánicos), hipódromos y parques de atracción estables. "

La Parroquia Manuel Cornejo Astorga posee bajo su jurisdicción un conjunto de Atractivos Turísticos que pueden ser potenciados económicamente, entre los cuales están:

- Ríos,
- Cascadas,
- Reservas Naturales,
- Biodiversidad de Flora y Fauna,
- Carretera de Primer Orden, (Vía Alóag – Santo Domingo)
- Paisajes deslumbrantes en la cordillera limitante entre sierra y costa.
- Escultura de la Cara del Diablo
- Paradero de la virgen, etc.

Desafortunadamente la Parroquia no cuenta con instalaciones ni infraestructura adecuada para acceder a estos atractivos, además es visible la falta de servicios básicos como agua potable y alcantarillado, razones que sin duda son trabas para el progreso del turismo en la zona.

Hay que tomar en cuenta que otro problema es la falta de incentivo no solo económico, si no también social, que lleva a que los establecimientos de servicios allí presentes no se registren como lugares turísticos, lo cual es



evidente al revisar el libro de catastros de establecimientos turísticos de la parroquia (ver anexo), solo hay 3 lugares registrados.

3.3 BALANCE OFERTA – DEMANDA

Según los registros del Ministerio de Turismo en cuanto se refiere a la oferta turística en Manuel Cornejo Astorga, es escasa, a más de que la mayoría de establecimientos existentes aquí son de venta de comida, mas no de paseo, relajamiento u aventura; aspecto contrario a la demanda, la cual es cuantioso por lo que se afirma entonces que no hay un Punto de Equilibrio entre Oferta y Demanda, debido a que en el sector la demanda es solo por la comida, mas no por la oferta turística.

Este proyecto, ofrecerá al sector una nueva opción de oferta para los demandantes, por lo que se aspira que de los viajeros de la Vía Alóag -Santo Domingo, o de los que paran en Tandapi o Alluriquín visiten nuestro proyecto.

3.4 DEMANDA INSATISFECHA

Al convertirse este proyecto en una nueva opción como oferta turística en el sector se creará una demanda diferente, es decir demandantes en si del turismo, mas no de comida ni de paso, por lo que al momento no se podría hablar de una demanda insatisfecha.

3.5 ESTRATEGIAS DE MERCADEO

El planteamiento general del proyecto está condicionado por el estudio de mercado, el cual nos da la pauta para conocer las preferencias turísticas, el punto es como encajar al proyecto en esas preferencias, es por esto que se realiza un análisis de las técnicas de investigación, marketing y promoción y se decide aplicar marketing mix.



Los especialistas en marketing utilizan una serie de herramientas para alcanzar las metas u objetivos empresariales fijadas a través de su combinación o mezcla (mix).

A mediados del siglo XX, Mc Carthy fue quien denominó la teoría de las «4 pes», ya que utiliza cuatro variables, cuyas iniciales en inglés empiezan por la letra P:

- Product -> Producto
- Price -> Precio
- Place -> Distribución - Venta
- Promotion -> Promoción

Es importante tener en cuenta que el proyecto se basará en la venta de sus servicios, por lo que el marketing será la parte trascendental del mismo, puesto que de ella dependen las decisiones y acciones a tomarse.

La venta de un servicio no es igual al de un producto, puesto que el producto es un bien tangible (visible), mientras que en el servicio turístico no se puede almacenar por lo que se le calificara su calidad y eficacia, solo después de probarlo, es decir, que en éste, está implícito un componente de confianza por parte del cliente en el servicio que se le ofrece.

PRODUCTO -> SERVICIO

El proyecto ofrece un servicio, por lo que este se constituye en el objetivo del sistema, en el cual la oferta estará dado en forma integral y se compone de un "servicio base (*satisface la necesidad elemental o esencial del cliente*), y de los complementarios (*complementan al servicio base*)"²⁵, existiendo interrelación entre estos, de tal manera que se presenten ante el cliente como un solo servicio.

²⁵ NUÑEZ, Marco. "GESTION ADMINISTRATIVA DE UN SERVICIO TURISTICO DE ALOJAMIENTO." 2000 Universidad Central del Ecuador. Pag. 119.



El servicio base en el proyecto es el brindar hospedaje (descanso), y como prestación complementaria se dará servicio de recepción, bar, piscina, caminatas, pesca, rafting, Internet, teléfono y sobre todo la seguridad y vigilancia no solo de los bienes materiales, sino también de los visitantes.

PRICE -> EL PRECIO

Es la cantidad de dinero que el comprador desembolsa a cambio de un producto o en este caso, un servicio del cual espera que le proporcione ventajas y satisfacciones que compensen el sacrificio que representa el gasto realizado.

El Precio es un instrumento con el que se puede actuar, dentro de límites, con rapidez y flexibilidad, tomando en cuenta que este es el único que proporciona ingresos y tiene importantes repercusiones psicológicas sobre el consumidor o usuario puesto que éste lo utiliza para valorar la calidad del producto. En muchos de los casos se vuelve en la información disponible en muchas decisiones de compra.

La estrategia para el precio esta cimentada en el posicionamiento del servicio integrado, conjuntamente con el aporte que se va a realizar por este intangible a recibir.

Es por esto que se realizara una evaluación de los precios de hosterías aledañas al sector, como también de precios por el servicio de hospedaje y alimentación que se brinda,

PLACE -> LA DISTRIBUCIÓN - VENTA

La distribución es el instrumento de marketing que relaciona la producción con el consumo, siendo su función poner el producto a disposición del consumidor final en el momento en que lo necesite y en el lugar donde desee adquirirlo.

Para la comercialización turística del proyecto se debe considerar algunos aspectos importantes como:



- De la atención amable y cortés que se brinde al cliente, dependerá el obtener resultados positivos.
- Convencer al cliente sobre el servicio, apoyándose en folletos y otros materiales en donde se demuestren los atributos del sector.
- Explicar con claridad las características y actividades del viaje.

CANAL DE DISTRIBUCIÓN

Dentro del marketing, los canales o redes de distribución son la estructura que se forma en un mercado turístico por el conjunto de organizaciones, con el objetivo principal de facilitar y poner a disposición de los posibles compradores los productos de los diferentes fabricantes realizando la concreción de la venta, confirmándola y efectuando su cobro.

Si entendemos que la distribución física de los productos, consiste en acercar el producto al cliente, al aplicar al Turismo este concepto, se hace referencia al acercamiento y entrega de documentaciones (bonos, billetes, ticket, etc.), que justifiquen que se ha adquirido el producto turístico.

Canal largo y corto: Para este proyecto turístico es necesario tener una red de ventas que actúe lejos del lugar de producción, debido a la distancia entre consumidor y prestatario, con el objetivo de captar nuevos cliente, y generar ventas anticipadas, es decir las reservaciones en temporadas altas, u ventas ocasionales en temporadas bajas, todo esto se lo puede realizar mediante convenios con las Agencias de viajes, con la Captur o con el Ministerio de Turismo, con el objeto de dar confiabilidad al comprador en cuanto al servicio que va a obtener.

Canal directo: Un punto muy importante en la distribución, lo es la localización o punto de venta del proyecto puesto que este se encuentra en la vía Aloag-Santo Domingo, siendo posible el captar el flujo de transeúntes que van o regresan de la costa.



Otra estrategia podría ser la visita a las instituciones educativas, entidades públicas y privadas, con un plan de recreación para los paseos con descuentos y promociones alternativas.

El objetivo de estos canales de distribución será lograr mayor eficiencia y eficacia en el sistema de distribución de servicio turístico,

PROMOTION -> PROMOCION (LA COMUNICACIÓN)

No es suficiente con disponer de un buen producto o servicio y comercializarlo a través del canal de distribución más adecuado, con un buen precio. Además, hay que comunicar su existencia.

Los instrumentos para realizar esta actividad forman lo que se llama el mix de comunicación:

PUBLICIDAD: la función de la publicidad es ser un instrumento de comunicación entre el ofertante y el mercado, que si bien no puede concretar la venta de bienes, servicios o ideas, si se incluye en el consumidor final y lo acerca al producto, convirtiéndose en un medio de comunicación de considerable alcance.

En el caso de éste proyecto, la publicidad del servicio, es importante hacerla desde el principio, para así darse a conocer no solo a nivel nacional sino también internacionalmente.

Herramientas: Medios de masa, circulares, cartas, pósters, catálogos...

Los objetivos son: Informar, persuadir y mantener el recuerdo.

PROMOCION DE VENTAS: Es el conjunto de incentivos a corto plazo, usados en forma temporal para estimular las ventas, es decir, conjuntamente con la publicidad, se pueden realizar promociones por temporada de apertura, luego por temporadas bajas, o hasta asociarse con otros establecimientos turísticos con el fin de establecer un método integrado de promoción de los diversos



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

destinos, a fin de realizar paquetes turísticos conjuntos los cuales incluirán visitas a cada uno de estos lugares.

Herramientas: Descuentos, mayor contenido por el mismo precio, regalos directos o diferidos, sorteos, muestras, degustaciones.

RELACIONES PÚBLICAS: Conjunto de programas para mejorar, mantener o proteger la imagen de una compañía o producto, y crear una conciencia favorable hacia los mismos.

“El Axioma básico que orienta la actividad de relaciones publicas (“hacerlo bien y hacerlo saber”) recoge la idea de que cualquier empresa debe, primero cumplir su fin económico²⁶-social prestando un servicio a la comunidad donde se mueve, y, comunicar a esa comunidad que esta cumpliendo ese fin”.

Es decir, es el crear una imagen positiva de la empresa ante la comunidad que ayude a influir positivamente en las actitudes hacia la empresa, facilitando así la comercialización del producto.

Herramientas: Publicaciones, acontecimientos, noticias, conferencias, marketing social, logotipos, símbolos.

FUERZA DE VENTAS: Comunicación verbal con un cliente potencial, cuyo propósito es realizar una adquisición.

Herramientas: Vendedores, representantes, presentaciones, además se puede asociarse o apoyarse en la participación de ferias u eventos empresariales en los cuales se de a conocer la Hostería y sus servicios.

MARKETING DIRECTO: Comunicación de la oferta del servicio, directamente al consumidor potencial sin contar con intermediarios.

²⁶ Colección “Dirección de Marketing y Ventas”. Cultural Ediciones S.A. 1999. Madrid-España. Pag. 364.

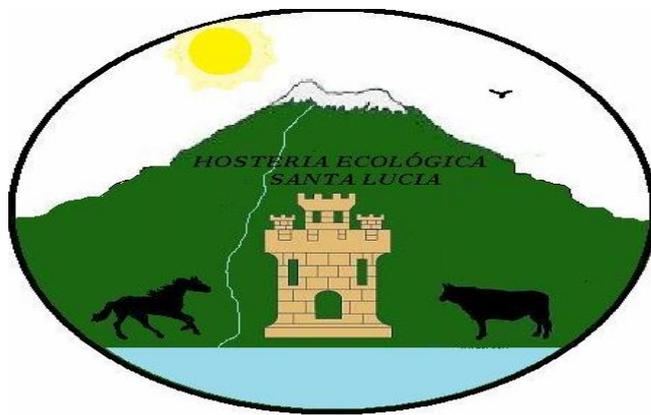


*Proyecto de Inversión en la Finca “Dos Lucias”, para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

Herramientas: Catálogos, correo, televisión, radio, revistas, periódicos, internet, etc.

Tomando en cuenta que la comunidad que se encuentra cerca al proyecto, identifica a la zona de la finca como “Santa Lucía”, se ha decidido llamar al proyecto turístico como “HOSTERIA ECOLOGICA SANTA LUCIA”, a la cual se la diferenciará con la siguiente imagen:

“HOSTERIA ECOLOGICA SANTA LUCIA”





4. PROPUESTA TURÍSTICA EN LA FINCA “DOS LUCIAS”

4.1 ESTUDIO TÉCNICO

El estudio técnico del proyecto determina las condiciones específicas que ayudaran a definir el adecuado desarrollo de la empresa turística tomando como base la información obtenida del estudio de mercado realizado anteriormente, datos en los cuales se puede establecer el proceso de inversión en la Finca “Dos Lucias”, así como su óptimo rendimiento con lo que se logrará cubrir las expectativas de posibles clientes y del servicios que se ofrecerá.

El objetivo principal es definir la forma en que se van a producir las soluciones a las necesidades que demanda el mercado, los factores de la productividad, insumos y servicios, así como la ubicación e instalaciones requeridas para el buen funcionamiento del proyecto

La viabilidad técnica busca determinar si es posible física o materialmente ejecutar un proyecto. Adicionalmente, el objetivo es proveer información para cuantificar el monto de las inversiones, costos y operación pertinentes al proyectox. Para ello las áreas del análisis son:

- * Localización del proyecto
- * Ingeniería del proyecto

4.1.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

La localización adecuada de la empresa que se crearía con la aprobación del proyecto puede determinar el éxito o fracaso de un negocio. Por ello, la decisión de dónde ubicar el proyecto obedecerá no sólo a criterios económicos, sino también a criterios estratégicos, institucionales e incluso de preferencia emocionales. Con esto, lo que se busca es determinar aquella localización que maximice la rentabilidad del proyecto.

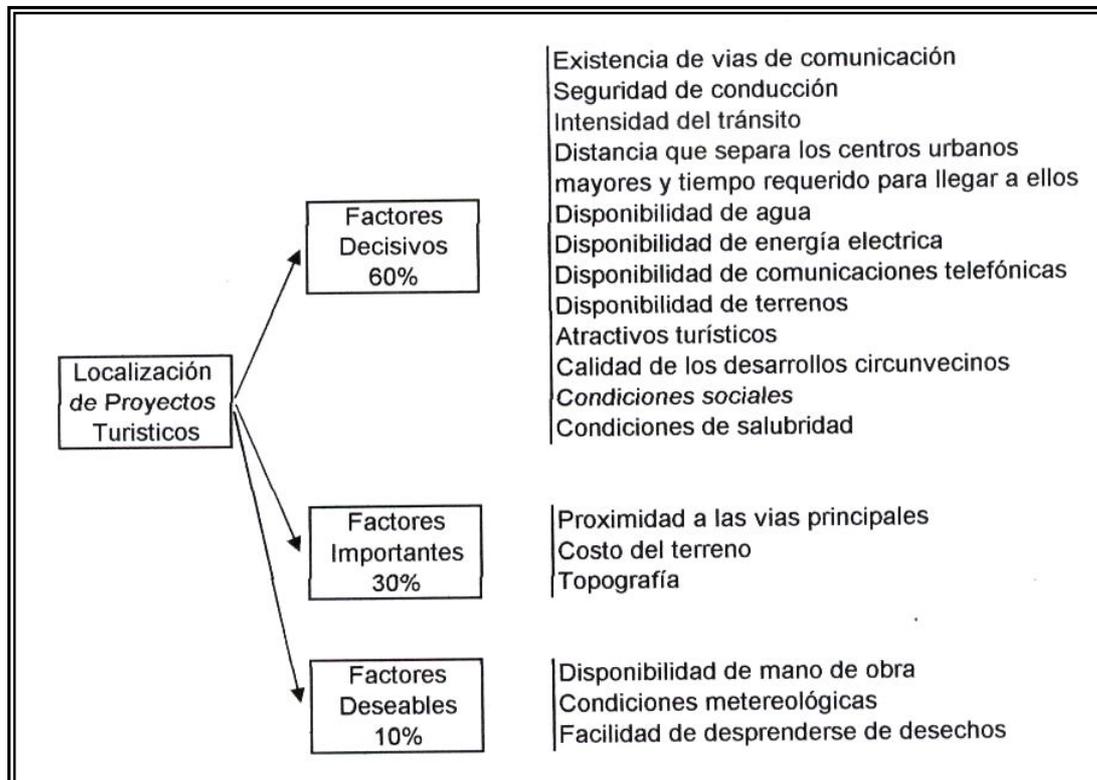
^x SAPAG, CHAIN, Nassier. Criterios de Evaluación de Proyectos. Mec Graw Hiill, Segunda Edición. P. 14



"El estudio de localización tiene como propósito encontrar la ubicación más ventajosa para el proyecto; es decir cubriendo las exigencias o requerimientos del proyecto, que contribuyen a minimizar los costos de inversión y los costos y gastos durante el período productivo del proyecto"²⁷

Los factores que más influyen en la decisión de la localización de un proyecto, generalmente son:

GRAFICO Nro. 4
FACTORES DE LA RENTABILIDAD POR LOCALIZACIÓN DENTRO DE LOS
PROYECTOS TURÍSTICOS²⁸



Es importante indicar debido a que este estudio de factibilidad parte con una inversión fija que comprende el terreno, la ubicación de este proyecto, está determinada de antemano, por lo tanto no se hace necesario determinar la localización óptima, sino más bien identificar si las características que reúne la localidad seleccionada

²⁷ [Http://www.gocities.com](http://www.gocities.com)

²⁸ CARDENAS Fabio, Proyectos Turísticos, Localización e Inversión, Ed. Trillas, México, 1991 Pág. 12



UBICACIÓN GEOGRAFICA

Luego de puntualizar los factores determinantes del área donde se localizaría un proyecto, es necesario especificar en forma exacta la ubicación de la propiedad y las justificaciones para haber escogido este lugar.

La localización se da a dos niveles: la macro localización y la micro localización del proyecto.

MACRO LOCALIZACIÓN

El primer nivel, la Macro localización da la primera aproximación de la orientación del proyecto, es decir la determinación de una región. La Macro localización de la "Hostería Ecológica Santa Lucia" queda establecido de la siguiente forma:

Provincia: Pichincha.

Cantón: Mejía.

Superficie: 1.459 Km²

Altura: Entre 600 y 4.750 m.s.n.m.

Parroquias: Machachi, Tandapi, Uyumbicho, Tambillo, Cutuglahua, Chaupí, Aloasí, Alóag

Temperatura: Mínima: 1.8 °C - Máxima: 21.5 °C - Promedio: 11.9 °C

Para mostrar la ubicación del Cantón se presenta un mapa de la Provincia de Pichincha, donde se puede observar de forma general y global su ubicación.

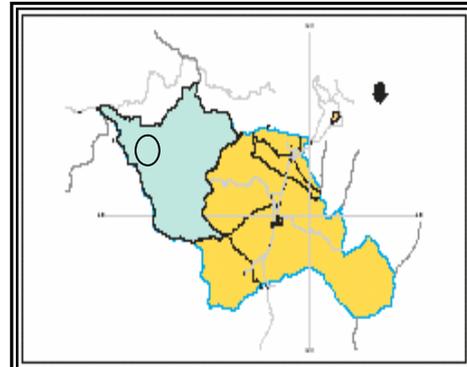
MAPA Nro. 4

MACROLOCALIZACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA SANTA LUCÍA

MAPA PROVINCIA DE PICHINCHA



MAPA CANTÓN MEJÍA





MICRO LOCALIZACIÓN

El segundo nivel consiste en la micro localización es decir la determinación del punto preciso donde se desarrollará el proyecto dentro del área y en ésta se efectuara la distribución de las instalaciones en el lugar seleccionado.

La Micro localización de la “Hostería Ecológica Santa Lucia” queda establecida de la siguiente forma:

Parroquia: Manuel Cornejo Astorga

Superficie: 481,71 km²

Limites: Norte: La vía Chiriboga que nace en la Ciudad de Quito y el Río Silante; con (la Parroquia LLoa y Alluriquin).

Sur: El Río Toachi y colinda con la Parroquia Sigchos de la Provincia de Cotopaxi

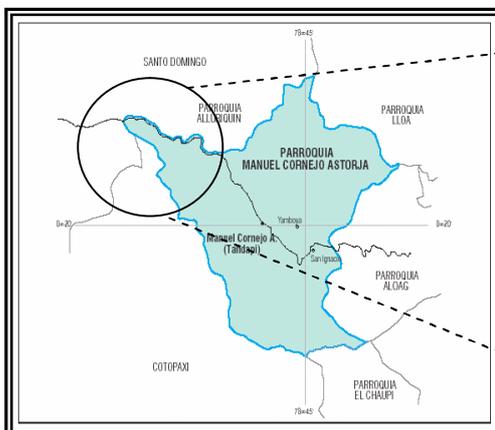
Este: Colinda con la Parroquia Aloag, desde el Río Santana hasta el nacimiento del Río Sarapullo (Parroquia de Aloag)

Oeste: Hasta la unión del Río Toachi con el Río Pilatón, colinda con la Parroquia Alluriquín con la Provincia de Cotopaxi, Recinto Toachi.

MAPA Nro. 5

MICRO LOCALIZACIÓN DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA SANTA LUCÍA

MAPA MANUEL CORNEJO ASTORGA



MAPA SECTOR LA PAMPA

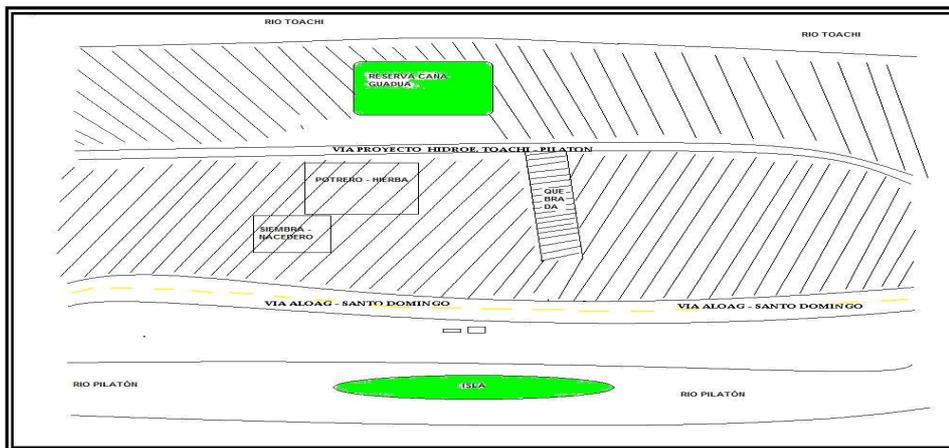




*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

La Finca "Dos Lucias" posee potenciales atractivos turísticos, es por esto que se ha escogido este lugar como inversión para el desarrollo eco turístico, ya que está vinculado directamente a recursos naturaleza importantes como lo son los ríos y su entorno ambiental y paisajista.

GRAFICO Nro. 5
PANORAMA DE LA PROPIEDAD "FINCA DOS LUCIAS"



Sector: Noroccidental de la Parroquia Manuel C. Astorga

Barrio: La Pampa

Propiedad: Finca "Dos Lucias"

Ubicación: km. 67/ ½ de la vía Aloag - Santo Domingo

Superficie: 40 hectáreas,

Limites: Norte con la propiedad del Sr. Carlos Pila.

Sur con los terrenos del Sr. Jorge Paredes.

Este con el Río Pilatón.

Oeste con el Río Toachi.

La Finca facilita el desarrollo de actividades eco turísticas debido a que posee atributos y recursos como:

- Disponibilidad de servicios básicos: agua potable y luz eléctrica.
- Transporte y Comunicaciones.
- Cercanía a las fuentes de abastecimiento
- Cercanía a los mercados



- Principales factores ambientales: clima, hidrografía, flora, fauna, topografía (regular, plana y pendientes), suelos fértiles.
- Sitios de eliminación de desechos
- Infraestructura pequeña

TAMAÑO DEL PROYECTO

La importancia de definir el tamaño que tendrá el proyecto, se manifestará principalmente en su incidencia sobre el nivel de inversiones y costos que se realizarán en la Finca "Dos Lucias"

Así mismo, el tamaño del proyecto permitirá tener una estimación de la rentabilidad que podrá generar su implementación. De la misma forma, la decisión que se tome respecto del tamaño del proyecto accederá a establecer el nivel de operación de la Finca y estimar el nivel de los ingresos de la inversión.

El tamaño es la capacidad de producción que tiene el proyecto durante todo el período de funcionamiento, el cual se medirá por volumen unidades que producirá la Finca en la prestación de los servicios ecos turísticos que se producirán en un periodo de tiempo, cuyo alcance será de un año, mes o día.

Los factores que determinan el tamaño del Proyecto eco turístico en la Finca "Dos Lucias" son: localización, demanda, plan estratégico comercial de desarrollo futuro.

Este factor está condicionado al tamaño del mercado consumidor, es decir al número de consumidores o lo que es lo mismo, la capacidad de producción del proyecto debe estar relacionada con la demanda insatisfecha (diferencia entre la Oferta y Demanda.).

Sin embargo al convertirse este proyecto en una nueva opción como oferta turística en el sector, se creará una demanda diferente, es decir demandantes



en si del servicio, más no de comida ni de paso, por lo que al momento no se podría hablar de una demanda insatisfecha.

Se estima que este proyecto ofrecerá al sector una nueva opción de oferta para los demandantes, por lo que se aspira que de los viajeros de la Vía Aloag. Santo Domingo o de aquellos que pasan en Tandapi o Alluriquin visiten nuestro proyecto.

4.1.2 INGENIERÍA DEL PROYECTO

El proyecto de la Finca “Dos Lucias” es más bien la oferta de servicios turísticos antes que la elaboración de productos, por lo que mediante el estudio de ingeniería se determinará la función producción óptima para la utilización eficiente y eficaz de los recursos disponibles destinados a la producción de servicios. Sin embargo deberá analizarse algunas alternativas y condiciones que permitan cambiar los factores productivos, cuantificando el monto de las inversiones, costos e ingresos de éstas alternativas, que permitirán a la vez realizar las proyecciones de las diferentes variables económicas.

El estudio de ingeniería se efectuará considerando otros análisis ya realizados en: estudio de mercado que contiene, demanda proyectada, centros del servicios, abastecimiento de materiales, comercialización del servicio, estudio financiero sobre la disponibilidad de los recursos financieros y su utilización.

SOLUCIONES ARQUITECTÓNICAS

Es a través de este programa que se establecen las edificaciones e instalaciones necesarias para cumplir con los requerimientos del mercado y en particular para situar en una adecuada posición el proyecto en relación con la competencia.

Las características del terreno y la orientación son elementos determinantes para las construcciones en las partes claves del terreno, por lo que se tiene planificado efectuar adecuaciones a las pequeñas construcciones ya existentes



y crear nuevos espacios físicos adecuados y cómodos relacionados con el hospedaje, alimentación y diversión.

PLANO ARQUITECTÓNICO

Desde el punto de vista de la construcción el tomar en cuenta el perfil del visitante nacional y extranjero es importante por lo que se decide construir cabañas de madera funcionales y durables, con vista panorámica de las zonas recreacionales, paisaje y medio ambiente, estas deben ser acogedoras y confortables, decoradas acorde con la tradición y costumbres de la zona.

La decoración exterior de las instalaciones estará rodeada de jardines con especies propias de la región con senderos empedrados los cuales armonicen y conjuguen el aspecto paisajístico y natural.

Áreas Físicas del Establecimiento

Toda la construcción estará asentada sobre una superficie de 3000 m² de terreno, constará de seis cabañas de 38 m² de construcción c/u, con una edificación para servicios de alimentación, distracción y recepción de 120 m².

Cada cabaña de construcción mixta con madera y bloque, dispondrá de un baño completo, piso de baldosa o alfombra con cubierta con vigas de madera y techo de zinc y claraboya, el tumbado con malla enlucida.

La edificación para servicios de alimentación y distracción, contará con un baño y se la construirá con paredes de bloque enlucidas, piso de baldosa, techo de zinc.

Diseño

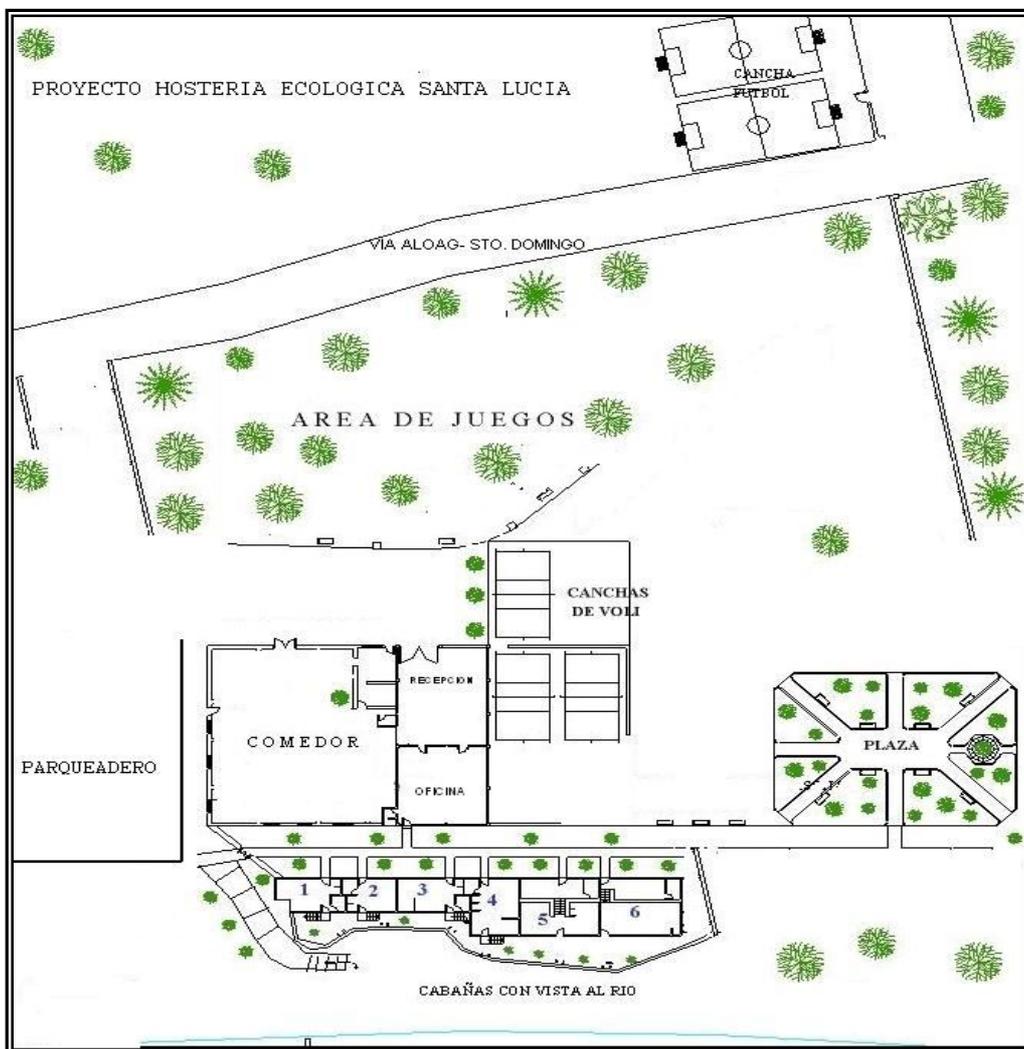
“El diseño representa en la problemática comercial de un establecimiento turístico un elemento básico para apoyar su éxito en el mercado, ya que aun entre los segmentos motivados por viajes de negocios y convenciones, una



empresa turística se encuentra siempre ligada a la idea de placer, descanso y recreación²⁹."

El diseño debe expresar la imagen general de la hostería y lo que oferta; las cabañas, parques, restaurante, y en particular las diferentes unidades recreativas para la promoción y venta.

GRAFICO Nro. 6 DISEÑO INFRAESTRUCTURA HOSTERÍA ECOLÓGICA SANTA LUCÍA



Los planos de la distribución de las cabañas lo podemos ver en los anexos.

²⁹ HERNANDEZ Edgar, Formulación y Evaluación de Proyectos Turísticos, Ed. Trillas, México, 1985, Pág. 78



Infraestructura Requerida (acabados)

- 1.- Los servicios básicos de agua y luz se los tomará de las redes públicas, teniendo en cuenta que el agua también se la obtiene de algunos nacederos de la finca, por lo que esa agua que se la trae en manguera, será purificada por un sistema de desinfección con ozono de flujo invertido. Esta agua será conducida para utilizar en instalaciones sanitarias, limpieza y riego de
- 2.- La luz eléctrica, será distribuida desde la red pública hacia el sistema interno, de allí a cada construcción y alumbrado para la Hostería.
- 3.- Señal de televisión por cable
- 4.- Líneas telefónicas
- 5.- Servicio de Internet
- 6.- Botiquín de Primeros Auxilios
- 7.- La evacuación de aguas residuales se lo hará a través de un sistema de tubería que recogerá los desechos de cada cabaña y edificación central y las conducirá a una fosa séptica que será limpiada y los desechos sólidos enterrados.

Amueblados y Decorados

El decorado interior tiene que ver con el aspecto de la hostería y las cabañas. Esta tarea incluye la elección del estilo del mobiliario, el color de las paredes, tapices, colchas, cortinas, disposición de los cuadros, luces y la decoración en general.

Los muebles y la decoración que se utilizará en los diferentes espacios de la estructura física son los siguientes:

Habitaciones (Cabañas)

Muebles: camas de madera de plaza y media y dos plazas, velador de noche y silla individual.

Decoración: Cortinas de tela, piso de baldosa o alfombra, puertas de madera, muebles de madera para closets, ventanales.

Blancos y enseres: Colchones de plaza y media, almohadas, juego de sábanas + fundas de almohada, cobijas, cubrecamas.

Equipos: televisión de 21" a color.



Baños

Muebles: lavamanos, retrete, tachos pequeños de basura.

Decoración: Cortinas de plástico divisorias, espejo tocador, paredes de cerámica.

Equipos: Ducha.

Blancos: Toalla pequeña.

Sala de estar

Muebles: juego de muebles de sala, mueble aparador de televisión.

Equipos: reloj de pared, televisión de 21" a color.

Decoración: plantas ornamentales de interiores, cortinas de tela.

Bar

Muebles: mueble de bar, taburetes para bar, tacho de basura mediano.

Menaje: juego de vasos, de copas, de vajilla para café y de cubiertos para café.

Equipos: refrigerador de 10 pies, cafetera eléctrica.

Recepción

Muebles: mostrador para recepción, silla sencilla, repisa ordenadora de llaves.

Equipos: botiquín de primeros auxilios, aparato telefónico.

Oficina Administrativa

Muebles: escritorio ejecutivo, sillas sencillas individuales, archivero de metal, tacho de basura.

Equipos: computadora, impresora, aparato telefónico.

Comedor

Muebles: juego de mesas con sillas, mueble para caja, modular de televisión.

Equipos: reloj de pared, televisión de 21" a color.

Decoración: plantas ornamentales de interiores, cortinas de tela, cuadros o pinturas representando lugares o senderos de la Finca.

MATERIA PRIMA

La provisión de materias primas, insumos y materiales suficientes en cantidad y calidad para cubrir las necesidades del proyecto durante los años de vida del mismo, se lo hará en las poblaciones cercanas a la Finca.

Se levantará un listado de todos los proveedores de la zona a los que se les solicitará cotizaciones de los productos necesarios para atender el servicio.



COSTEO DE OBRAS

El proyecto cuenta con recursos financieros suficientes para cubrir las necesidades de inversión. Como alternativa de financiamiento se mantiene la idea de solicitar un crédito a una entidad financiera (Banco)

La disponibilidad de recursos financieros con que cuenta el proyecto se destinará a las inversiones fijas, diferidas y capital de trabajo, que serán necesarios para la cantidad de los servicios que proporcionará la Finca.

La inversión de los recursos en la actividad turística de la Finca "Dos Lucías" se caracterizará por diseñar una serie de productos (servicios) turísticos de calidad con bajo impacto medioambiental, dentro de las alternativas a ofertar a los visitantes, se mencionan:

Hospedaje

Gastronomía con la participación en la elaboración y degustación de productos.

Caminatas y excursiones por senderos de la finca.

La Pesca deportiva en los ríos

Paseos en bote, rafting, kayating

Juegos Infantiles

Paseos a caballo para disfrutar del paisaje y medio ambiente

Participar en cosecha y recolección de productos alimenticios de la huerta y de árboles frutales, así como de productos de aves de corral y del ganado.

El proyecto guardará proporcionalidad entre el tamaño, la inversión y los costos, lo que significará que los recursos financieros se utilizarán con lo máximo de la producción y mínimo del costo.

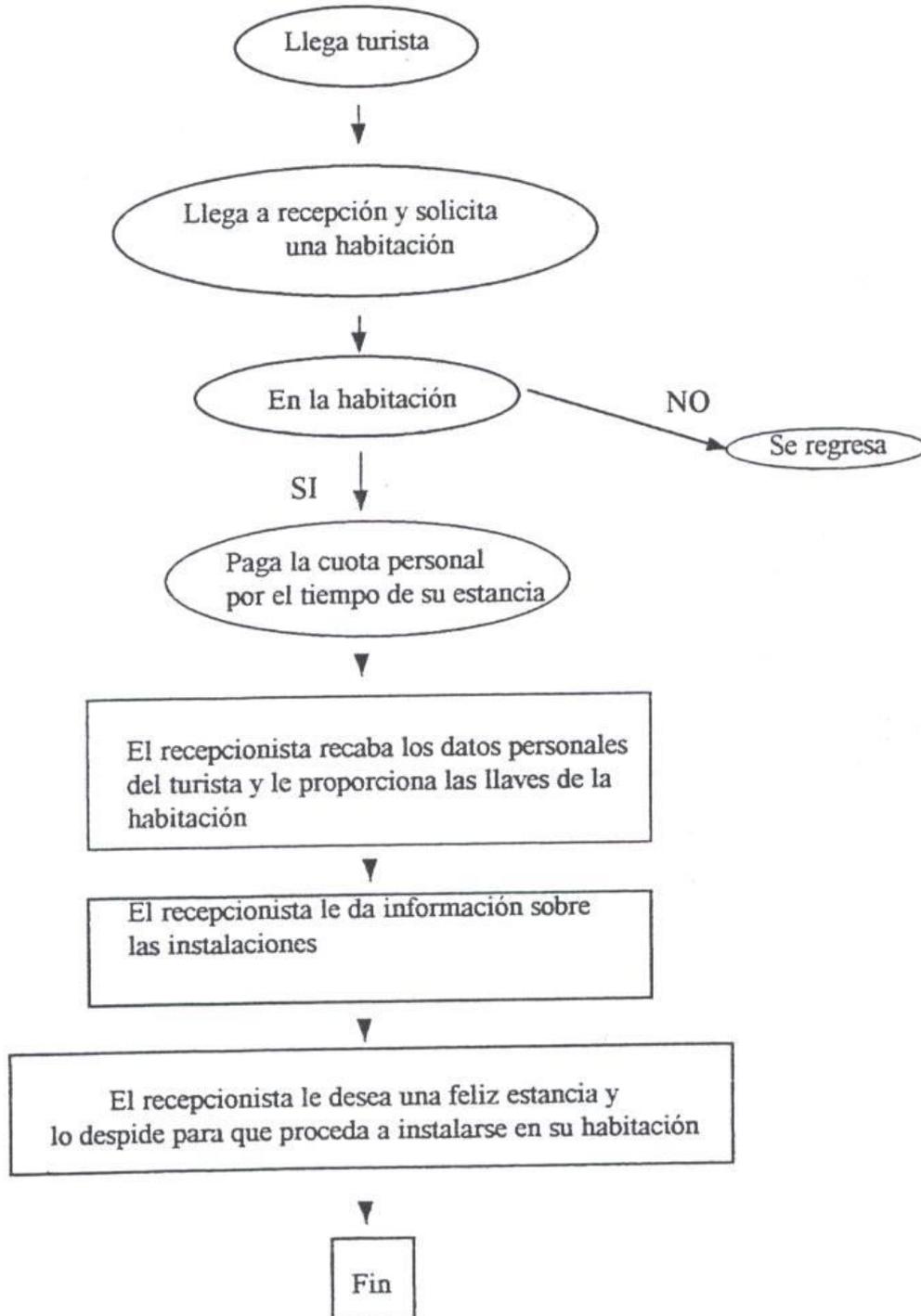
PROCEDIMIENTOS OPERATIVOS

PRESTACION DEL SERVICIO

Para visualizar como sería la atención al cliente, se ha realizado el siguiente diagrama.



GRAFICO Nro. 7
DIAGRAMA DE BLOQUES DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO





PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

Las instalaciones de la hostería en su conjunto, constituyen la unidad fija del servicio, por lo que su buen funcionamiento permite alcanzar con éxito sus objetivos, lo cual facilita la continuidad de las operaciones y evita la causa de accidentes por falta de mantenimiento, por lo que la Hostería Ecológica Santa Lucía se basará en un plan de mantenimiento de la siguiente forma:

- 1.- Pintura de las instalaciones tanto en interiores como exteriores con la finalidad de proteger el material y dar una imagen agradable a la vista.
- 2.- Carpintería, cerrajería y cristalería (barnizado, encerado, aceitado y labado según el caso)
- 3.- Drenaje: limpieza de tuberías, desagües.
- 4.- Sistema de agua: cambiar la manguera según se cumpla un tiempo de deterioro.
- 5.- Mantenimiento de Instalaciones Eléctricas
- 6.- Limpieza de mobiliario.

PERSONAL NECESARIO

El personal contratado debe ser eficiente y competente para las tareas que desempeñe, se tratará de que éstas sean personas de la comunidad, preferentemente que tengan conocimiento en temas como:

- Relaciones Públicas, protocolo y etiqueta.
- Normas de seguridad en caso de emergencias, incendios, desastres naturales.
- Primeros auxilios y
- Todos los programas desarrollados por la empresa

El trabajo en la Hostería se lo dividirá de la siguiente forma:

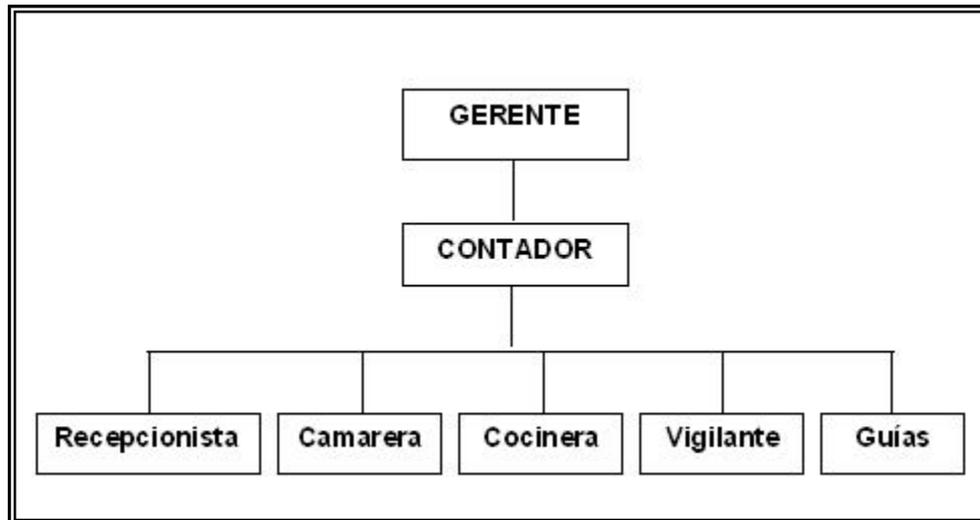


CUADRO Nro. 26
PERSONAL REQUERIDO

CARGO	Nro. PERSONAS	ITINERARIOS
Gerente	1	Matutino - Vespertino
Recepcionistas	2	Matutino – Vespertino - Nocturno
Contador	1	Matutino - Vespertino
Vigilante	2	Vespertino - Nocturno
Camareras	2	Matutino - Vespertino
Cocinera	1	Matutino - Vespertino
Guías	2	Matutino - Vespertino

Elaboración: Autora.

GRAFICO Nro. 8
ORGANIGRAMA DE LA HOSTERÍA ECOLOGICA SANTA LUCÍA



FUNCIONES

- Gerente: Es la persona que administra, supervisa y dirige los trabajos de sus subalternos.
- Contador: Es la persona encargada de la escritura de los principales libros de contabilidad, pago de impuestos y tramites legales, planear inversiones



- Recepcionista: Persona (as) encargada de efectuar las reservaciones y acomodo de los clientes, llevara el control de los documentos de entradas, permanencia y salidas de huéspedes de la hostería.
- Camarera: Son las personas encargadas del aseo de las habitaciones, tender las camas, limpiar el mobiliario, limpiar pisos, lavar los baños, cambiar las toallas-almohadas-sábanas-tapetes sucios por limpios, además de recoger los desperdicios de las cabañas y de la hostería en su totalidad.
- Cocinera: Persona encargada de realizar el menú diario para ofrecer a los turistas desde el desayuno, almuerzo, merienda y platos a la carta.
- Vigilantes: Son los encargados de vigilar por la seguridad de las instalaciones y de las personas que mantienen relación con la Hostería.
- Guías: Personas encargadas de dirigir e informar a los turistas por los senderos de excursión de la Hostería.

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Estructura Organizacional

La Planificación Estratégica permite la identificación y definición de la misión y visión de la organización, así como los objetivos, políticas y estrategias para lograrlos; es de responsabilidad de la gerencia vigilar por su cumplimiento.

MISIÓN

Desarrollar el Turismo Ecológico en la Finca Dos Lucias, combinándolo con el conocimiento empresarial con el objeto de dar una nueva opción de turismo en la zona, a la vez que esta contribuirá al mejoramiento de los estándares de vida de la comunidad.

VISIÓN

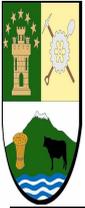
El Proyecto será de reconocido prestigio, tanto en el ámbito nacional como internacional, proyectando una imagen de seriedad, desarrollando y utilizando métodos alternativos para la protección del medio ambiente ecológico que lo rodea y la optimización de los recursos, aportando de esta manera al desarrollo del turismo en el país.



CUADRO Nro. 27

OBJETIVOS, POLITICAS Y ESTRATEGIAS DE LA HOSTERÍA ECOLÓGICA SANTA LUCÍA

ASPECTOS	OBJETIVOS	POLITICAS	ESTRATEGIAS
Productividad	<ul style="list-style-type: none"> - Crear una imagen turística de la zona, ofreciendo nuevas alternativas de atractivos turísticos. - Procesar y comercializar plantas, árboles y frutos de la zona. 	<ul style="list-style-type: none"> - Constante mantenimiento de los equipos para obtener la máxima utilización y reducción de costos. - Optimización de los recursos. - Aprovechar los materiales e insumos de la zona. 	<ul style="list-style-type: none"> - Para garantizar el mejor servicio, el complejo contará con equipos nuevos los cuales permitirán dar un servicio de primera.
Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> - Concientizar a las personas de la zona sobre la conservación y mantenimiento de los recursos naturales existentes. 	<ul style="list-style-type: none"> - La no utilización de sustancias y elementos nocivos que perjudiquen al medio ambiente y a la población. - Capacitación a la comunidad en educación ambiental. 	<ul style="list-style-type: none"> - Realizar un inventario de las especies tanto de animales como de plantas
Administrativos	<ul style="list-style-type: none"> - Lograr el funcionamiento eficiente y eficaz de la hostería, a través de la utilización de sistemas modernos de administración. 	<ul style="list-style-type: none"> - Implementar registros de entrada y salida de turistas, con el fin de contar con datos estadísticos que ayuden a la toma de decisiones de la gerencia. - Control de los ingresos y egresos. - Control del personal con respecto a la puntualidad y asistencia - Constante comunicación con el gerente de las novedades para su pronta solución. 	<ul style="list-style-type: none"> - Contar con ejecutivos con experiencia en el área - Realizar convenios con agencias de viaje y organizaciones dedicadas al turismo.
Recurso Humano	<ul style="list-style-type: none"> - Contar con personal capacitado de la zona que se desempeñe óptimamente en las distintas áreas de la empresa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Capacitación constante al personal en cursos de especialización en: turismo, atención al cliente, idiomas, primeros auxilios. - El personal debe estar correctamente uniformado. 	<ul style="list-style-type: none"> - Implementación de programas de capacitación a los moradores de la zona, en áreas de relaciones públicas y primeros auxilios. - El gerente hará la selección del personal capacitado de la región.



*Proyecto de Inversión en la Finca "Los Luces", para el Desarrollo Educativo
en la Parroquia N.ª del Corazón Ataca (Trop).
Dra S Fajardo G*

Servicio al Cliente	<ul style="list-style-type: none"> - Brindar la mejor atención y comodidad al cliente a través de la prestación de un servicio variado y de calidad - Contar con instalaciones de primera para lograr la satisfacción del cliente 	<ul style="list-style-type: none"> - Los servicios que brinda el complejo deberán responder a las necesidades del cliente, preferentemente se brindarán servicios complementarios entre sí. 	<ul style="list-style-type: none"> - El personal contará con los recursos y entrenamiento necesario para servir en forma eficiente al cliente
Gestión Económica	<ul style="list-style-type: none"> - Lograr un nivel de rentabilidad que permita la constante reinversión en la Gestión Educativa 	<ul style="list-style-type: none"> - Todas las operaciones productivas del servicio deberán disminuir costos, alcanzar la excelencia y calidad 	
Expansión de Mercado	<ul style="list-style-type: none"> - Captar el mayor número de mercados tanto nacional e internacional ofreciendo un servicio variado y de calidad 		<ul style="list-style-type: none"> - Convenir con instituciones públicas y privadas para la realización de eventos científicos, culturales y ecológicos

Elaborado por:



Estructura Legal (Trámites)

En toda nación existe una constitución o su equivalente que rige los actos tanto del gobierno en el poder como de las instituciones y los individuos. A esa norma le siguen una serie de códigos de la más diversa índole, como el fiscal, el sanitario, el civil y el penal; y, finalmente, existe una serie de reglamentaciones de carácter local o regional, casi siempre sobre los mismos aspectos. Es obvio señalar que tanto la constitución, como una gran parte de los códigos y reglamentos locales, regionales y nacionales, repercuten de alguna manera sobre un proyecto, y por tanto, deben ser tenidas en cuenta, ya que toda actividad lucrativa se encuentra incorporada a determinado marco jurídico.

No hay que olvidar que un proyecto, por muy rentable que sea, antes de ponerse en marcha debe incorporarse y acatar las disposiciones jurídicas vigentes. Desde la primera actividad al poner en marcha un proyecto, que es la constitución legal de la empresa, la ley dicta los tipos de sociedades permitidas, su funcionamiento, sus restricciones.

Dentro de los trámites legales que debe realizar La Hostería Ecológica Santa Lucía para su puesta en marcha están los siguientes:

1. Vigencia de los títulos de bienes raíces (Escrituras).
2. Impuestos Municipales (Pago de predio al día)
3. Permisos de operación.
4. Gastos notariales, transferencias, inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil.

Al respecto el Manual Legal del Turismo en su sección referente a la autorización, registro y licencia de los establecimientos de alojamiento dice lo siguiente:

Por delegación del Ministerio de Turismo, el trámite se realiza en la Corporación Ecuatoriana de Turismo.



Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).

Diana S. Fajardo G

- Autorización: calificación de los proyectos de establecimientos de alojamiento hotelero o no hotelero a construirse debe presentarse la siguiente documentación:

1. Estudio de Factibilidad Técnico Económico.
2. Planos arquitectónicos completos. Presupuesto de Construcción y Memoria Descriptiva.
3. Copia certificada de la Escritura de Propiedad del inmueble donde ejecutara el proyecto.
4. En el caso de ser el inmueble arrendado. Contrato de Arrendamiento mediante Escritura Pública, debidamente inscrita en el Juzgado de Inquilinato.
5. Certificado del Registrador de la Propiedad, con el historial de 15 años, actualizado.
6. Comunicación dirigida al Ministerio de Turismo, solicitando la aprobación y calificación del proyecto.

- Registro y licencia anual de funcionamiento: Ningún establecimiento de alojamiento puede anunciarse, ofrecer sus servicios ni prestarlos, sino hubiere obtenido el certificado de registro y la licencia anual de funcionamiento en el Ministerio de Turismo.

Para obtener el certificado de registro y la licencia anual de funcionamiento, el establecimiento debe presentar su solicitud en el Ministerio de Turismo, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Copia de la escritura de constitución, debidamente inscrita, cuando se trate de personas jurídicas.
- b) Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito en la oficina del Registro Mercantil, tratándose de personas jurídicas.
- c) Certificado de la Dirección de Patentes y Marcas (actualmente Dirección de Propiedad Industrial del Ministerio de Industrias) de no



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucías", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

encontrarse registrada la razón social o denominación objeto de la solicitud.

- d) Justificar antecedentes personales y comerciales satisfactorios de los representantes legales o propietarios.
- e) Lista de precios que regirán en el establecimiento, la misma que debe ser aprobada por el Ministerio de Turismo.
- f) Registro Único de Contribuyentes, Patente Municipal y Permiso Sanitario.
- g) Copia del certificado de la Afiliación a la Cámara de Turismo respectiva.
- h) Comprobantes de pago del valor del certificado del registro y licencia anual de funcionamiento.

Nota: El registro y la licencia anual de funcionamiento para los nuevos establecimientos de alojamiento, debe solicitarse por lo menos con 30 días de anterioridad a la fecha prevista para la iniciación de actividades, y los valores a cancelar se establece de acuerdo con los tipos y categorías de los establecimientos.

La Hostería Ecológica Santa Lucía se constituirá como una compañía limitada conformada por 4 socios por lo que se debe realizar también los siguientes trámites:

- 1.- Aprobación de la Superintendencia de Compañías.
- 2.- Autorización del SRI para sacar el RUC.
- 3.- Inscripción en el Registro Mercantil.



4.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INTRODUCCIÓN

“El análisis financiero actúa dentro de un estudio de preinversión como un sintetizador, especialmente a lo que refiere al análisis de mercado y al estudio técnico arquitectónico. Del primer análisis, se recoge principalmente, los datos relativos a la cantidad de la demanda que cabría satisfacer mediante la inversión durante un cierto período. El estudio técnico, se refiere al monto de inversión en terrenos y construcciones. Estas influyen en los otros rubros de inversión (como equipos, mobiliario, gastos preoperatorios, etc.) y en el establecimiento de los costos y gastos pre-operativos.

Además, el análisis económico pretende determinar el monto de los recursos económicos necesarios para la realización del proyecto, el costo total de la operación de la empresa; así también otros indicadores que servirán de base para la parte final y definitiva del proyecto, que es la evaluación del proyecto”

4.2.1 INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

INVERSIÓN

Es el monto de recursos que en forma de capital requiere la empresa en proyectos para materializarse y poder iniciar operaciones, así como aquellas erogaciones que se requerirán durante su funcionamiento, para reponer activos fijos obsoletos o para permitir ampliaciones en la planta productiva original. A estas últimas se les conoce también con el término de reinversiones.

FINANCIAMIENTO

Cuantificar la necesidad de fondos, es preciso determinar de donde provendrán aquellos, o sea identificar su fuente en contra partida de las inversiones. Por lo tanto los conceptos de inversión y financiamiento están relacionados a los de fuente y usos de fondos respectivamente.



4.2.1.1 ESTRUCTURA DE LA INVERSION

CUADRO Nro. 28
INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

1. INVERSION	
DETALLE	TOTAL
1.1 ACTIVOS FIJOS	
Terreno y construcciones	21.250
Cabañas	20.000
Adecuaciones	3.000
Mobiliario	4.200
Equipo	3.600
Utilería	1.315
Diseño e Ingeniería	2.900
Imprevistos en Construcciones	2.000
Total de Activos Fijos	58.265
1.2 ACTIVOS DIFERIDOS	
Estudios, proyectos e investigaciones	400.00
Gastos de constitución	150.00
Gastos de puesta en marcha	2000.00
Patente y licencias	200.00
Total de Activos Diferidos	2750.00
1.3 CAPITAL	
Capital de Trabajo	4000.00
Total de Capital de trabajo	4000.00
TOTAL INVERSION	65015
2. FINANCIAMIENTO	
2.1 Préstamos a terceros	21.675
Aporte Socios	31.250
Dinero socios (4000x3 socio)	12.000
TOTAL FINANCIAMIENTO	65015

Nota: El valor de imprevistos en un fondo rotativo para gastos de las cabañas.

ACTIVOS FIJOS

Esta representado por bienes muebles e inmuebles, los mismos que significan durabilidad, permanencia, y que sirven para las operaciones propias de la empresa y no para la venta. Constituyen todas las adquisiciones de bienes tangibles que intervendrán en el proceso de generación del servicio ecoturístico.



"Este término se utiliza para describir activos de larga duración que se adquieren para uso en las operaciones del negocio y que no están destinados para la venta de los clientes".

INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS

A) Bienes Inmuebles		49.150
Terrenos y Construcciones	21.250	
Cabañas	20.000	
Adecuaciones	3.000	
Diseño e Ingeniería	2.900	
Imprevistos en Construcciones	<u>2.000</u>	
B) Bienes Muebles		9.115
Mobiliario	4.200	
Equipo	3.600	
Utilería	<u>1.216</u>	
Total Activos Fijos		\$ 58.265

ACTIVOS DEPRECIABLES

Dentro de este grupo, están las cuentas que conforman los diferentes bienes tangibles, que tienen una vida útil estimada por más de un año y que sirven para el normal desarrollo de la actividad a la que se dedica la empresa; excepto los suministros de oficina.

CUADRO Nro. 29
ACTIVOS DEPRECIABLES

Bienes	Valor	% Depreciación	Depreciación anual
Bienes Inmuebles			1.895.00
Construcciones	10.000	5	500.00
Cabañas	20.000	5	1000.00
Adecuaciones	3.000	5	150.00
Diseño de Ingeniería	2.900	5	145.00
Imprevistos Constr.	2.000	5	<u>100.00</u>
Bienes Muebles			911.50
Mobiliaria	4.200	10	420.00
Equipo	3.600	10	360.00
Utilería	1.315	10	<u>113.50</u>
Total Depreciaciones			2.806.50



ACTIVOS DIFERIDOS

Constituyen rubros en inversiones intangibles que expresan propiedad pero se los puede amortizar anualmente en virtud de que su uso y servicio no es fácilmente medibles en el tiempo.

En el activo diferido están las cuentas que han ocasionado gastos anticipados; y, que por su naturaleza no pueden ser considerados como consumidos íntegramente en un solo período o ejercicio económico, es decir se irá difiriendo para el tiempo estimado por la ley.

CUADRO Nro. 30 ACTIVOS DIFERIDOS – AMORTIZACIÓN

CONCEPTO	Costo Total Anual	Porcentaje Amortización	Amortización Anual
Estudios e investigaciones	400	5%	20.00
Gastos de organización y constitución	150	5%	7.5
Gastos de patentes y licencias	200	5%	10.00
Gastos de puestas en marcha	2000	5%	100.00
TOTAL	2750	5%	137.50

CAPITAL DE TRABAJO

El capital de trabajo constituye el conjunto de egresos que se requieren para conseguir el funcionamiento normal de la empresa, en general son aquellos fondos diferentes a aquellos realizados para la adquisición de activos fijos, incluyen las inversiones para mantener inventarios de materia prima así como de productos terminados. Sirve para cubrir las necesidades de los créditos a clientes y para tener algunas cuentas de efectivo en bancos, o cubrir otras cuentas por pagar de corto plazo.

Es habitual que una empresa no se encuentre en condiciones de cubrir todos sus costos y gastos pre-operacionales con flujo normal de ingresos durante sus primeros períodos de funcionamiento. Además, antes de abrir las puertas al mercado, la empresa deberá contar con dotaciones suficientes de insumos o



de mercancía para poder realizar las primeras ventas. En ese sentido dentro del presupuesto de inversión debe contemplarse una partida específica dedicada a cubrir los dos aspectos antes mencionados.

Además de la inversión en construcción y acabados, equipos y mobiliario, es necesario invertir en capital de trabajo un monto tal que asegure el financiamiento de todos los recursos de operación que se consuman en un ciclo operativo.

Los contadores y los ejecutivos financieros consideran los fondos disponibles en una compañía como su capital de trabajo, la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes.

Los activos se están convirtiendo constantemente en dinero, el cual luego se utiliza para pagar los pasivos corrientes. Por lo tanto, el valor neto de los recursos líquidos a corto plazo de que dispone el negocio en un determinado momento, está representado por su capital de trabajo. Esto explica porque es natural considerar al capital de trabajo como un “fondo” de recursos líquidos disponibles en un determinado momento.

CAPITAL DE TRABAJO

Costo del servicio	6.448
(-) Depreciación y amortización	2.944
(+) Gastos de administración y generales	4.546
(+) Gastos de ventas	600
Suma	8.650

4.2.1.1.1 CALENDARIO DE INVERSIONES Y DESEMBOLSOS

Tanto el calendario de Inversiones como el calendario de Operaciones o Desembolsos, nos permiten tener una visión más amplia de todos aquellos desembolsos de efectivo que debemos realizar durante determinados períodos de tiempo, para la realización del proyecto ecoturístico de la Finca “Dos Lucías”



así como también nos ayuda establecer un presupuesto, tomando en cuenta los costos y gastos que se deben incurrir en el tiempo que tenga vigencia el proyecto.

“El calendario de inversiones junto con el programa de obras no solo representa un instrumento técnico fundamental para el proceso de evaluación y el cálculo de rentabilidad, sino que además es prácticamente indispensable para la negociación y obtención de créditos, lo cual realza su posición en cualquier proyecto.”

**CUADRO Nro. 31
COSTOS E INGRESOS**

1. COSTOS	
1.1 COSTOS DEL SERVICIO	
Materiales e insumos	1.080
Personal de servicio	4080
Personal de seguridad	2040
Energía Eléctrica	540
Agua	324
Mantenimiento	
Seguros	300
Depreciación y Amortización	2944
Total Costos del Servicio	11608
1.2 GASTOS DE ADM. Y GENERALES	
Personal Administrativo	3600
Suministros de Oficina	346
Impuestos Municipales, prediales y otros	400
Gastos generales	200
Total de Activos Diferidos	4546
1.3 CAPITAL	
Publicidad y promoción	600
Total Gastos de Ventas	600
1.4 GASTOS FINANCIEROS	
Interés de la deuda	2.100
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	2.100
TOTAL COSTO DE PRODUCCIÓN Y VENTA SERVICIO	18.854.00
2. INGRESOS	
2.1 VENTAS NETAS	
Ingresos por alojamiento	16.000
Ingresos por servicios de restaurante	10.000
TOTAL INGRESOS	26.000



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

CUADRO Nro. 32
PROGRAMA DE INVERSIONES

CONCEPTOS	AÑO 0	AÑO 1
Terrenos y construcciones	21.250	0
Cabañas	0	20.000
Adecuaciones	0	3.000
Mobiliario	1200	3.000
Equipo	1600	2.000
Utilería	0	1.315
Estudios, proyectos e investigaciones	0	400
Gastos de constitución	0	150
Gastos de puesta en marcha	0	2.000
Patentes y licencias	200	0
Imprevistos	2000	0
Diseño e ingeniería	0	2.900
Capital de trabajo		4.000
Total de inversiones	26.250	38765



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

CUADRO Nro. 33
PROGRAMA DE OPERACIONES

CONCEPTOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS										
Ingreso Integral (Hospedaje)	16.000	17.600	19.200	20.800	22.400	24.000	25.600	27200	28800	30.400
Ingreso Turístico Visitantes	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000	17000	18000	19.000
Total Ingresos	26.00	28.600	31.800	33.800	36.400	39.000	41.600	44200	46.800	49.400
COSTOS Y GASTOS:										
Remuneraciones Personal Administrativo	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Remuneraciones Personal Servicios	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080
Remuneraciones Personal seguridad	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040
Energía Eléctrica	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
Agua	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Impuestos Prediales	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Publicidad y Promoción	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Seguros	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Suministros de Oficina	346	346	346	346	346	346	346	346	346	346
Materiales e Insumos	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080	1080
Mantenimiento	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Gastos generales	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Depreciación y amortización	2944	2944	2944	2944	2944	2944	2944	2944	2944	2944
Intereses de deuda	2100	1.890	1.680	1.470	1.260	1050	840	630	420	210
Total costos y Gastos	18854	18.644	18.434	18.224	18.014	17804	17594	17.384	17.174	16.964
Resultado de operación	7146	9.956	13.366	15.576	18.386	23796	24006	26.816	29.626	32.436



4.2.1.2 FINANCIAMIENTO

Para el diseño, elaboración y puesta en marcha de la propuesta turística en la Finca Dos Lucias, se va a requerir un crédito de una institución bancaria de USD \$ 21.765 el mismo que será financiado durante 10 años, a una tasa del 12%. Se tiene como aporte de los socios USD \$43.250.

4.2.1.2.1 AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA

Las tablas de amortización realizadas, corresponden al pago de cuotas por dividendos fijos, opción que ha sido analizada y escogida para el pago del crédito con una Institución bancaria y así emprender la construcción de cabañas, instalaciones y otros.

Monto: 21.675
Interés: 12% anual
Plazo: 10 años

CUADRO Nro. 34

Años	Principal	Saldo de Capital	Interés
1	2.167	19.508	2.601
2	2.167	17.341	2.341
3	2.167	15.174	2.081
4	2.167	13.007	1.820
5	2.167	10.840	1.561
6	2.167	8.673	1.300
7	2.167	6.506	1.041
8	2.167	4.339	781
9	2.167	2.172	521
10	2.167	0	261



4.2.2 PRESUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS

4.2.2.1 COSTO Y GASTOS OPERACIONALES

COSTO

Es la cantidad pagada por la consecuencia de cierta acción o actividad que realiza la empresa, negocio o entidad que realice alguna actividad económica.

GASTOS

Los gastos representan el valor de los servicios utilizados en el proceso de obtener ingresos. Algunas veces se hace referencia a los gastos como el "Costo de hacer negocios", es decir, el costo de las diferentes actividades necesarias para conducir un negocio.

Los gastos producen una disminución en el derecho del propietario. El ingreso de operación puede considerarse como el factor positivo en la producción de los ingresos netos; los gastos pueden considerarse como el factor negativo. La relación entre los gastos y los ingresos de operación es muy significativa; los gastos de un determinado mes o período se efectúan con el objeto de generar ingresos en ese mismo período.

MATERIALES E INSUMOS

Dentro de los materiales e insumos necesarios para el normal funcionamiento de las cabañas durante un año si tiene entre otros: materiales de aseo y limpieza, alimentos y bebidas, golosinas, etc.

MANO DE OBRA DIRECTA

Para el cálculo de los sueldos de los trabajadores se han considerado los salarios mínimos sectoriales fijados por el Ministerio de Trabajo.

ACTIVO NO CORRIENTE

Se refiere a los grupos de cuentas que se estiman van a ser convertidos en dinero a más de un año a partir de la fecha del Estado de Situación Inicial, y lo conforman: fijo (depreciable, no depreciable), diferido u otros activos.



ACTIVOS INTANGIBLES

"Como lo sugiere la palabra intangible, los activos pertenecientes a esta clasificación son bienes que carecen de sustancia física. Como ejemplos sobresalientes pueden mencionarse el goodwill, los derechos sobre contratos de arrendamiento, los derechos de autor, los derechos de exclusividad, las patentes, las licencias y las marcas de fábrica.

Los activos intangibles son activos incorporeales no corrientes.

PATENTES

"Una patente es un derecho exclusivo otorgado para la manufactura, uso, venta de un producto o servicio determinado. El propósito de esta concesión de exclusividad es el de fomentar el invento de nuevas máquinas y procesos. Las patentes se otorgan por un período determinado y el tiempo de amortización no debe exceder ese período.

ESTUDIOS, PROYECTOS E INVESTIGACIONES

El desembolso de dinero para la realización de estudios, investigación y desarrollo antes eran tratados como gastos de los años en que se sufragaban, otras compañías registraban estos costos como activos intangibles para amortización a través de los años futuros.

La falta de uniformidad impedía la comparabilidad de los estados financieros, por lo que estableció que todos los desembolsos para estudios, investigación, proyectos y desarrollo debía cargarse a gastos en el momento en que se sufragaran.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Los impuestos sobre la renta por lo general se determinan con base en la formación contenida en los registros contables. El valor del impuesto sobre la renta se calcula mediante la aplicación de las respectivas tarifas impositivas fijadas por el servicio de Rentas Internas



COSTOS INDIRECTOS

Son todos aquellos costos que no tienen relación directa con el proceso operativo efectuado en las cabañas, es decir que no son parte de las actividades normales que tienen que ver con los servicios prestados al turista.

Estos se clasifican dentro de los llamados servicios complementarios como:

- Personal de Seguridad – Guardias
- Servicios básicos: agua potable, luz eléctrica, teléfono
- Mantenimiento y Reparación
- Seguros

DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE ACTIVOS

Estas dos cuentas no constituyen efectivo, pero se incorpora a las utilidades netas de la empresa en cada período operativo.

DEPRECIACIONES

Representan el desgaste de activos fijos debido al uso o deterioro de los mismos en el transcurso del tiempo. Normalmente, son registradas al final del ejercicio.

Se considera como la pérdida paulatina del valor por desgaste u obsolescencia de los Activos Fijos.

"Depreciación, no significa el deterioro físico de un activo. Ni tampoco la palabra depreciación significa la disminución que a través de un período de tiempo pueda sufrir un activo de planta en el valor de mercado. Depreciación significa la distribución del costo de un activo de planta contra los periodos durante los cuales se reciben servicios del activo en cuestión."

AMORTIZACIONES

Es la cuota fija por período que se carga al gasto de éste como consecuencia de inversiones o gastos anticipados realizados, cuyo uso o servicio no es imputable a un solo período o ejercicio económico, permitiéndole al proyecto la



racionalización de sus activos diferidos y gastos en función del tiempo transcurrido.

COSTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES

Como su nombre lo indica los costos provenientes de realizar la función de administración dentro de las cabañas como materiales de oficina, suministros de oficina.

IMPUESTOS MUNICIPALES, PEDIALES Y OTROS

Las rentas que se deben pagar anualmente ascienden a \$400 US (es valor aproximado), rubro que incluye los siguientes ítems:

Impuesto a los activos totales	1.5 por mil
Contribución Superintendencia de Compañías reales	1 por mil sobre activos al año de funcionamiento
Impuesto Predial	Se paga en el Municipio
Impuesto Municipal	Se paga en el Municipio

GASTOS GENERALES

Dentro de este rubro se puede mencionar valores como gastos efectuados por concepto de reuniones de negocios, tomando en cuenta estas eventualidades.

GASTOS DE VENTAS

La magnitud del costo de ventas dependerá tanto del tamaño de la empresa, como del tipo de actividades que los promotores del proyecto quieran que se desarrolle en ese departamento.

PUBLICIDAD Y PROMOCION

Es el medio de contacto personal de más largo alcance, intervienen a favor en contra de la decisión del consumidor según hayamos o no acertado en el mensaje contemplará todas las acciones necesarias para la difusión y conocimiento del complejo turístico.



INGRESOS

Son todos los ingresos monetarios para las empresas, en un ejercicio económico.

INGRESOS NETOS

“Si tiene en cuenta que la obtención de utilidades es lo que justifica la existencia misma de las organizaciones comerciales, se concluirá que la función primordial de un sistema contable consiste en dar información sobre la productividad del negocio. Antes de que podamos medir las utilidades de un negocio, necesitamos tener un significado claro y exacto de la palabra utilidades. Los economistas lo definen las utilidades como la cifra en la cual mejora una entidad durante un período de tiempo. Los contadores lo definen al Ingreso Neto como el exceso del precio de los servicios prestados, sobre el costo de los servicios utilizados durante un determinado período de tiempo.

Para determinar el ingreso neto es necesario medir durante un determinado período de tiempo el precio de los servicios prestados y el costo de los servicios utilizados.

Los términos que integran el ingreso neto son ingresos de operación y gastos. Por lo tanto, podemos decir que el ingreso neto es igual al ingreso de operación menos los gastos.

INGRESOS TOTALES

“Una vez que el proyecto llega a la etapa del estudio financiero, ya se tendrán definidos los tipos de bienes y servicios que pondrán en el mercado la futura empresa, así como los márgenes por considerar en materia de precios y tarifas, al igual que los volúmenes previstos de la demanda por captar, sean en la forma de porcentaje de ocupación o en cualquier otra medida, no obstante, compete al propio análisis financiero la elaboración de los pronósticos específicos de ingresos o ventas en función de dichas variables.



INGRESOS DE OPERACIÓN

Los ingresos de operación el precio de los servicios prestados a los clientes. Cuando un negocio presta servicios a sus clientes, recibe de inmediato el pago en efectivo o adquiere una cuenta por cobrar que será recaudada en el futuro y que, por tanto, ha de convertirse en dinero dentro de un corto período de tiempo. El ingreso de operación para un determinado período es igual a la afluencia de dinero y de cuentas por cobrar debido a las ventas efectuadas en ese período. Para cualquier transacción aislada, el monto del ingreso de operación constituye la medida de los valores del activo que se recibe de los clientes.



CUADRO Nro. 35

INGRESO POR HOSPEDAJE (INTEGRAL) Y TURISTAS (VISITANTES)

CONCEPTOS	AÑOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hospedaje de turistas (integral)										
Capacidad	800	805	800	800	800	800	800	800	800	800
Capacidad utilizada	50%	55%	60%	65%	70%	80%	85%	90%	95%	100%
Nº de Turistas obtenidos	400	440	480	520	560	600	640	680	720	760
Precio Unitario	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Ingreso por Hospedaje	16.000	17600	19200	20800	22400	24000	25600	27200	28800	30400

TURISTAS VISITANTES

CONCEPTOS	AÑOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Turistas Visitantes										
Capacidad	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Capacidad utilizada	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	100%
Nº de turistas atendidos	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950
Precio Unitarios	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Ingreso por turistas visitantes	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000	17.000	18.000	19.000



*Proyecto de Inversión en la Finca “Dos Lucías”, para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

4.2.2.2 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADOS

También se lo conoce como Balance de Resultados, permite calcular la utilidad neta y conocer los flujos netos de efectivo, que constituyen el beneficio real de la operación de la Finca “Dos Lucías”

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

El ingreso neto producido por un negocio mide la superficie económica de la empresa, también mide su éxito o fracaso. El Estado de Pérdidas y Ganancias permite a los propietarios verificar la forma como está marchando la cafetería.



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G*

CUADRO Nro. 36
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO

CONCEPTOS	AÑOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ventas Netas	26.000	28.600	31.200	33.800	36.400	39.000	41.600	44.200	46.800	49.400
Ingreso Integral (Hospedaje)	16.000	17.600	19.200	20.800	22.400	24.000	25.600	27.200	28.800	30.400
Ingreso Turístico Visitantes	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000	17.000	18.000	19.000
(-) Costo del Servicio	11.584	11.776	11.968	12.160	12.352	12.544	12.736	12.736	12.736	12.736
Materiales e Insumo	1.080	1.188	1.296	1.404	1.512	1.620	1.728	1.728	1.728	1.728
Personal de Servicio	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080
Personal de Seguridad	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040
Energía Eléctrica	540	594	648	702	756	810	864	864	864	864
Agua	300	330	360	390	420	450	480	480	480	480
Mantenimiento	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Seguros	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Deprec. y Amortización	2.944	2.944	2.944	2.944	2.944	2.944	2.944	2.944	2.944	2.944
UTILIDAD BRUTA	14.416	16.824	19.232	21.640	24.048	26.456	28.864	31.464	34.064	36.664
(-) Gastos de Administración y Generales	4.546	4.580	4.615	4.649	4.684	4.718	4.753	4.753	4.753	4.753
Personal Administrativo	3.600	3.600	3.000	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Suministros de Oficina	346	380	415	449	484	518	553	553	553	553
Impuestos Municipales, Radiales	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Gastos Generales	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
(-) Gastos de Venta	600	660	720	780	840	900	960	960	960	960
Publicidad y Promoción	600	660	720	780	840	900	960	960	960	960
UTILIDAD OPERACIONAL	9.270	11.584	13.897	16.211	18.524	20.838	23.151	25.751	28.351	30.951
(-) Interés de la Deuda	2.100	1.890	1.680	1.470	1.260	1.050	840	630	420	210
UTILIDAD ANTES PARTICIP. TRABAJADORES	7.170	9.694	12.217	14.741	17.264	19.788	22.311	25.121	27.931	30.741
(-) 15% Participación trabajadores	1.075	1.454	1.084	2.211	2.590	2.968	3.347	3.768	4.190	4.611
UTILIDAD ANTES IMPUESTO RENTA	6.095	8.240	11.133	12.530	14.674	16.820	18.964	21.353	23.741	26.130
(-) 25% Impuesto a la Renta	1.524	2.060	2.783	3.132	3.668	4.205	4.741	5.538	5.935	6.532
UTILIDAD NETA	4.571	6.180	10.855	9.398	11.006	12.615	14.223	15.815	17.806	19.598



ESTADO DE FLUJO DE FONDOS

EFECTIVO

Se prepara el Estado de Flujo, con el objeto de presentar un cuadro más completo e histórico de los ingresos y egresos de efectivo durante un determinado período contable. Este estado es útil para explicar los cambios en el saldo de la cuenta Efectivo, pero no sustituye el estado de Pérdidas y Ganancias.

La proyección del Flujo de Caja o de Beneficios, es uno de los estados financieros proyectados que más importancia tiene dentro de la evaluación de la gestión del proyecto.

Se determina tomando en cuenta los estudios de mercado y técnico, previo al cálculo de las inversiones.

4.2.2.3 PUNTO DE EQUILIBRIO

En todo negocio, pueden suceder normalmente los siguientes casos: Ventas mayores que los costos y nos da como resultado una ganancia, ventas, menores que los costos, resultado una pérdida.

Si se asume que los ingresos totales por ventas, son iguales a los costos totales quieren decir que estamos en equilibrio, es decir que los ingresos cubren a los costos y no existe pérdida ni ganancia.

Para el cálculo de este valor se debe tomar en cuenta:

Costos fijos. Son aquellos que están en función del tiempo, y no se ven influenciadas por el nivel de actividad o volumen de producción de la empresa.



Los costos que no sufren cambio a pesar de los cambios en volumen de denominan costos fijos o no variables. Generalmente, tales costos ocurren en función de algún otro factor como, por ejemplo de un automóvil constituyen ejemplos de costos fijos, puesto que son independientes del número de kilómetros recorridos.

Costos variables. Son aquellos que varían de acuerdo a la mayor o menor utilización de la capacidad instalada.

Un costo variable aumenta o disminuye en proporción directa a los cambios en volumen. La gasolina constituye un ejemplo del costo variable de un automóvil puesto que el consumo de combustible está directamente relacionado con los kilómetros recorridos. El costo de los insumos o materiales directos está en relación en el aumento o disminución del volumen de producción.



Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).
Diana S. Fajardo G

CUADRO Nro. 37
PUNTO DE EQUILIBRIO

CONCEPTOS	AÑOS									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
COSTO VARIABLES	346	380	415	499	484	518	553	553	553	553
Suministros de Oficina	1.080	1.188	1.296	1.404	1.512	1.620	1.728	1.728	1.728	1.728
Materiales e Insumos	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Mantenimiento	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Gastos Generales	300	330	360	390	420	450	480	480	480	480
Agua	540	594	648	702	756	810	864	864	864	864
Energía Eléctrica	600	660	720	780	840	900	960	960	960	960
Publicidad y Promoción	3.366	3.652	3.939	4.225	4.512	4.798	5.085	5.085	5.085	5.085
TOTAL COSTOS VARIABLES										
COSTOS FIJOS:										
Remuneraciones Personal Administrativo	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Remuneraciones Personal Servicio	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080	4.080
Remuneraciones Personal Seguridad	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040
Impuestos Prediales	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Seguros	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Depreciación y Amortización	2.944	2.944	2.944	2.944	2.544	2.944	2.944	2.944	2.944	2.944
TOTAL COSTOS FIJOS	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364
INGRESOS										
Ingresos por hospedaje (integral)	16.000	17.600	19.200	20.800	22.400	24.000	25.600	27.200	28.800	30.400
Ingresos por Visita de Turistas	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000	15.000	16.000	17.000	18.000	19.000
TOTAL INGRESOS	26.000	28.600	31.200	33.800	36.400	39.000	41.600	44.200	46.800	49.400
RESUMEN										
CONCEPTO										
INGRESOS TOTALES	26.000	28.600		33.800	36.400	39.000	41.600	44.200	46.800	49.400
COSTOS VARIABLES	3.366	3.652		4.225	4.512	4.798	5.085	5.085	5.085	5.085
COSTOS FIJOS	13.364	13.364		13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364



CALCULO PUNTO DE EQUILIBRIO

FORMULA MATEMÁTICA

$$PE = \frac{\text{COSTOS FIJOS}}{1 - \frac{\text{COSTOS VARIABLES}}{\text{Ventas}}} \rightarrow PE = \frac{\$ 13.364}{1 - \frac{3.366}{26.000}}$$

$$PE = \frac{\$ 13.364}{1 - 0,01294} = \frac{13.364}{0,98706}$$

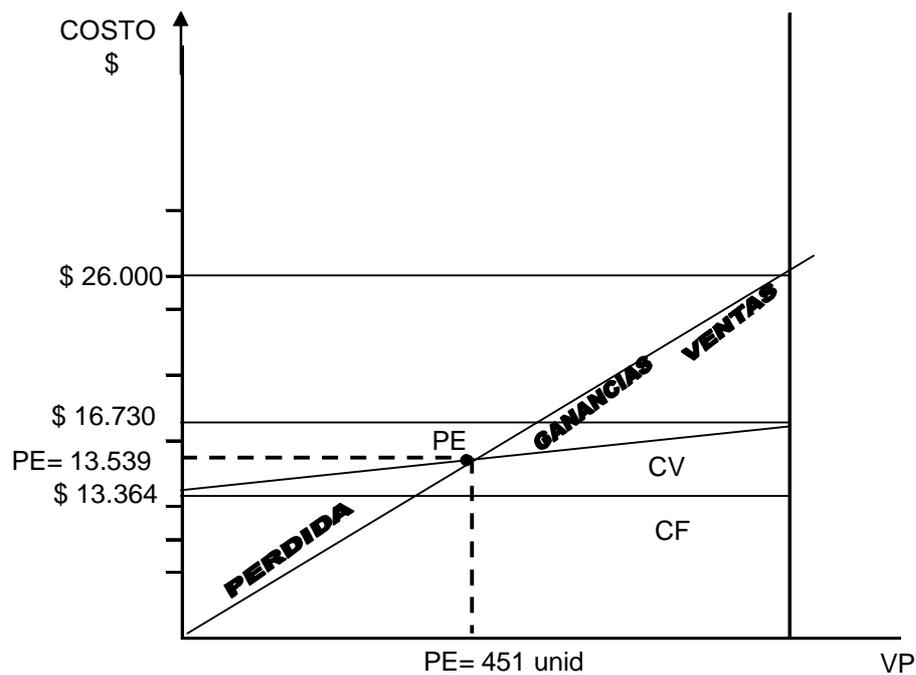
$$PE = \$13539 \text{ en costos}$$

$$PE = \frac{\$13.539}{30 \text{ uni}} =$$

$$PE = 451 \text{ unidades}$$

CALCULO O PUNTO DE EQUILIBRIO

GRAFICA





4.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL PROYECTO

El financiamiento de los servicios turísticos en la Finca "Dos Lucías" se dará por crédito de una institución financiera (Banco) y los accionistas; los accionistas desean que su inversión produzca una rentabilidad. Siempre se tiene pensando una tasa mínima de ganancia sobre la versión propuesta que se llama tasa mínima de rendimiento. Esta tasa se convierte en el rendimiento mínimo que debe tener el proyecto, con relación las operaciones que realice.

CUADRO Nro. 38
TASA MÍNIMA ACEPTABLE DE RENDIMIENTO

APORTACIONES	APORTE USD	APORTE %	TMAR %	PONDERACIÓN
Aportación de los socios	31.250	48,06	20	9,61
Dinero de socios	12.000	18,46	15	2,77
Institución financiera	21.675	33,48	12	4,01
TOTAL	65.015	100,00	47	16,39

Por lo tanto, lo TMAR del proyecto será 16,39%

VALOR ACTUAL NETO (VAN)

Es el valor actual de dinero cuyo monto se considere equivalente a un futuro ingreso a egreso de efectivo. El valor actual de dinero es siempre inferior a la cifra futura, puesto que el dinero disponible hoy puede invertirse para que en el futuro se convierta en el equivalente de una cifra mayor.

CALCULO DEL VALOR ACTUAL NETO (VAN)

Es un indicador que refleja el monto de los beneficios reales que el proyecto aportará a los accionistas considerando el valor cronológico del dinero como el costo de oportunidad.

Además permite la toma de decisiones para invertir o no, por medio de los siguientes permisos:



- VAN > 0 Inversión atractiva
VAN = 1 Buscar otras alternativas
VAN < 0 No es atractiva la inversión

Es el exceso del valor de los flujos netos del efectivo que se esperan de una inversión, sobre el valor que se va a invertir. El valor neto es un método para catálogos las oportunidades alternativas de inversión.

$$VAN = (-P) \quad \frac{FNE_1}{(1+i)} \quad \frac{FNE_2}{(1+i)} \quad \frac{FNE_{n-1}}{(1+i)} \quad \frac{FNE_n}{(1+i)}$$

P = Inversión Inicial (1 + i) = (1 + 0,1639) = 1,163

FNE = Flujo Neto de Efectivo

i = Tasa de Descuento (Ponderación TMAR)

n = 10

$$VAN = - 21675$$

<u>7146</u>	<u>9956</u>	<u>13.366</u>	<u>15.576</u>	<u>18.386</u>	<u>23.796</u>
1,163	1,352	1,572	1,828	2,116	2,460

<u>24.006</u>	<u>26.186</u>	<u>296.926</u>	<u>32.436</u>
2,460	3,326	3,868	4,498

VAN = - 21.675	6.144	7.363	8.502	8.520	8.689	9.673
	8.393	8.062	7.659	7.211		

$$VAN = - 21.675 \quad 80-216$$

$$VAN = 58.541$$

TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)

La Tasa Interna de retorno es la tasa de descuento por lo cual es valor presente neto es igual a cero, o dicho de otra modo, es la tasa que iguala la suma de los flujos descotados a la inversión inicial.

La TIR mide la rentabilidad del dinero que se mantendrá dentro del proyecto. Se llama tasa interna de retorno porque supone que el dinero que se gana



de rendimiento generada en su totalidad en el interior de la empresa promedio de la reinversión.

TOTAL INTERNO DE RETORNO

$$I_0 = \frac{FNE_1}{(1+i)^1} + \frac{FNE_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{FNE_n}{(1+i)^n}$$

Tomando internación anterior, se determinó que la tasa interna de retorno es de 25,043% que es superior a costo de capital (16,3%), por lo que el proyecto es aceptado.

CUADRO Nro. 39 RELACIÓN COSTOS/BENEFICIO

Años	F. Beneficios	Tasa de descuento	F. Beneficios descontados	F. Costos	F. Costos Descontados
0					
1	26.000	0,90	23.400	18.854	19.968
2	28.600	0,79	225.94	18.644	14.728
3	31.800	0,73	232.14	18.434	12.903
4	33.800	0,67	226.46	18.224	12.210
5	36.400	0,60	21.840	18.014	10.808
6	39.000	0,54	21.060	17.804	9.500
7	40.600	0,48	19.968	17.594	8.445
8	44.200	0,42	18.564	17.384	7.301
9	46.800	0,36	16.848	17.174	6.182
10	49.400	0,30	148.20	16.964	5.089
TOTAL			204.964		107.134

RELACIÓN BENEFICIO/COSTO

$$\frac{\text{Total F. Beneficio Descontados}}{\text{Total F. Costos Decontados}}$$

$$= \frac{204.964}{107.134}$$

$$\text{Relación} = \text{Beneficio / Costo} = 1,91$$



5.1 CONCLUSIONES

1. La industria turística no requiere de tecnología sofisticada puesto que sus características le dan una imagen de libertad, todo esta en como se la organice a nivel interior.
2. El estudio de mercado determinó que existen pocos oferentes de servicios turísticos en la zona donde se realizará el proyecto, lo cual nos dará una ventaja sobre otros servicios del mismo tipo, debido a que el proyecto turístico de la finca “Dos Lucías Tomo en cuenta algunos factores que favorecen la planificación del proyecto.

Sin embargo hubo una gran limitación a la hora de determinar el mercado, esto por la falta de información escrita o estadísticas específicos sobre el turismo que anualmente transita por el sector; más bien se conoce datos de turismo que va y procede de Santo Domingo de los (Sachilas) y de Quito, razón por la cual se toma pasa el estudio de mercado estadísticas a nivel nacional.

Se consideró también como turistas que pueden utilizar los servicios de la Finca “Dos Lucías” a clientes potenciales, como aquellos que van a Santo Domingo de los Sachilas o la Costa del país, ya que el proyecto se ubica por el sector de la carretera que conduce a estas partes del país.

3. En el estudio técnico se determinó que para la construcción de las cabañas y otras adecuaciones que se realizaran en la Finca, se utilizarán materiales disponibles en la zona, la cual constituye un ahorro significativo lo que permite abaratar los costos de construcción.



4. En la evaluación económica se comprobó que el proyecto es rentable, ya que se estima se convertirá en una entrada razonable de ingresos para el proyecto.

Por medio de los indicadores económicos y estados proyectados se pudo comprobar el que el proyecto a realizarse en la Finca "Dos Lucías" abre el campo turístico de la zona, y el incremento socio económico a la misma.

5. El manejo administrativo de la Finca se efectuará de forma sencilla, sin complejidades, puesto que de inicio no se requiere de un número grande de personal, ni de incurrir en costos y gastos elevados. Como la Finca proveedora servicios turísticos, el manejo financiero como administrativo se da de manera fácil sin complicaciones más bien el beneficio se observará en la satisfacción del cliente al proporcionarle un excelente servicio.
6. Para que la empresa Hostería Ecológica Santa Lucia, funcione en condiciones de satisfacción financiera, se requiere tarifas accesibles que permitan manejar grandes volúmenes de personas.
7. En términos generales, nuestro país en una extensión pequeña, tiene regímenes naturales de gran variedad y belleza, costas tropicales, ríos de aguas limpias y aptos para el deporte y paseo, forestas selváticas, grandes cordilleras, en donde existen plantas y animales de múltiples especies, dando a nuestro país una gran biodiversidad, lo que permite desarrollar proyectos de servicios turísticos en todas las regiones.



5.2 RECOMENDACIONES

1. Proceder a la elaboración de un plan estratégico para el lanzamiento del servicio en cuanto se decida la ejecución del proyecto.
2. Aplicar los resultados del estudio técnico y de mercado del proyecto ya que así se podrá determinar las condiciones específicas que ayudarán a definir el adecuado desarrollado de la Finca "Dos Lucías" como proyecto dedicado a proporcionar servicios turísticos de calidad y de esta manera cubrir las expectativas de los clientes.

Además, el estudio técnico debe servir también para que los propietarios del proyecto den soluciones a las necesidades que demanda el mercado; a la consecución de los factores de la producción, insumos y materiales; instalaciones requeridas para el buen funcionamiento de la Finca.

3. El proyecto debe proporcionar los recursos económicos necesarios para la realización del mismo y además mantener los costos de operación que generará los servicios turísticos según lo planificado.

Los indicadores financieros servirán de base para la evaluación del proyecto y la toma de decisiones.

4. La gestión administrativa y financiera de la Finca deberá tener un administrador que cuente con estudios específicos y relacionados en servicios turísticos además de experiencia suficiente en la prestación del servicio.
5. Poner mayor interés en la capacitación del recurso humano , con el objeto de que se aporte al desarrollo del proyecto dando servicio de calidad.



*Proyecto de Inversión en la Finca "Dos Lucias", para el Desarrollo Ecoturístico
en la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).*

Diana S. Fajardo G

6. Pasado el periodo de prueba, explotación y aplicación de los servicios turísticos del proyecto propuesto en esta investigación, se deberán ampliar la capacidad instalada del mismo para de esta forma ofrecer más y mejores servicios, lo que determinará ampliar su margen de rentabilidad.
7. Velar por que el país turísticamente hablando, sea mas conocido a nivel mundial, con la participación en ferias, además que la promoción turística debe fortalecerse y dirigirse principalmente al mercado europeo, norteamericano y asiático, debido a que estos turistas tienen mayor nivel de gasto y su estadia es mas larga.
8. Es trascendental tomar conciencia de la importancia de conservar y utilizar adecuadamente los recursos naturales, con el fin de evitar el maltrato y pérdida de la biodiversidad existente.

PLANO DE LA DISTRIBUCION DE LAS CABAÑAS



**LEVANTAMIENTO DE INVENTARIO TURISTICO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA
RESUMEN DE RECURSOS IDENTIFICADOS EN LA FASE DE INVESTIGACION PRELIMINAR**

CANTON: MEJIA		PARROQUIA: MANUEL C. ASTORGA			CONSULTOR RESPONSABLE	FECHA : 7 Noviembre 2007 Msc. EDWIN ARTEAGA		
No	Nombre del recurso	Categoría	Tipo	Subtipo	Breve Descripción	Fuentes consultadas	Localización	fecha tentativa de visita
1	FERIA DE LA FRITADA	Folklore	Comidas y bebidas típicas		La posición estratégica de Tandapi dio paso al comercio de un plato apetecido como es la fritada. Gran parte de restaurantes y locales de expendio de alimentos se dedican a la venta de este plato típico.	Ministerio de Turismo, AME, Representantes Parroquiales, Trabajos de Titulación	Vía Aloag-Santo Domingo, Km 46 inicio parte urbana de Tandapi	17 Nov. 2007
2	CARA DEL DIABLO	Museos y manifestaciones culturales	Obras de arte	Escultura	Escultura del Rey de las Tinieblas fue labrada en la roca pura por un maquinista trabajador del Ministerio de Obras Públicas, entre 1985 y 1987.	Ministerio de Turismo, AME, Representantes Parroquiales, Trabajos de Titulación	Longitud: 78°53'50" Latitud: 00°29'31"	17 Nov. 2007
3	FIESTA DE LA VIRGEN DE LA MERCED	Folklore	Manifestaciones religiosas y creencias		Por confirmar recurso sugerido el 6 de noviembre de 2007 en reunión con representantes de Juntas Parroquiales	Ministerio de Turismo, AME, Representantes Parroquiales, Trabajos de Titulación	Por confirmar	17 Nov. 2007
4	RIO TOACHI - PILATON	Sitio Natural	Río		Por confirmar recurso sugerido el 6 de noviembre de 2007 en reunión con representantes de Juntas Parroquiales	Ministerio de Turismo, AME, Representantes Parroquiales, Trabajos de Titulación	Por confirmar	17 Nov. 2007
4	CASCADA DE NAPAC	Sitio Natural	Caídas de agua		Cascada proveniente de las cumbres de la cordillera occidental, producto de la alta plusvalía de la región, generada por las corrientes del río Napac que da a lugar un impresionante vista.	Ministerio de Turismo, AME, Representantes Parroquiales, Trabajos de Titulación	Longitud: 78°53'50" Latitud: 00°20'03"	17 Nov. 2007

Elaborado por: Msc. Edwin Arteaga

Revisado por Director Municipal de Turismo:

ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS DE LA PARROQUIA MANUEL CORNEJO ASTORGA

NOMBRE ESTABLEC.	REPRESENTANTE	SECTOR UBICACIÓN	TELEFONO	CATEGORIA	TIPO CONST.	CAPACIDAD
Restaurante Viajero	Gladys Quevedo		277171	No Regist.	construc. ecológica	24
Comedor DonCarlos	Jessica Meza			No Regist.	edificio moderno	12
Bienvenido a Panchito	Carmen		94323561	No Regist.	edificio moderno	40
Comedor La Costeñita	Verónica Paz	Barrio Bellavista	86047180	No Regist.	edificio moderno	40
Comedor Hora Sabrosa	María Granda	Barrio San Luis	2177161	No Regist.	edificio moderno	20
Restaurant Florida	María Pucha	Barrio San Luis	2177022	No Regist.	edificio moderno	20
Salon Tandapi	Aida Mueces	Barrio Central	2177099	No Regist.	edificio moderno	30
Descanso del Turista			2177059	No Regist.	edificio histórico	20
Las Delicias	Luz Escobar			Cuarta	edificio moderno	10
Fritadería Inesita	Inés	Aloag Sto.Domingokm44	97444893	No Regist.	edificio moderno	12
Fritadas	María Tipán			Cuarta	edificio moderno	10
Fritadas Al paso	Blanca Beltrán	Km. 47	2177152	No Regist.	edificio moderno	20
Picantería Comedor Rosita		KM. 47		No Regist.	edificio moderno	32
Restaurante Bellavista			21771009	No Regist.	estilo tradicional	30
Restaurante Manabita			2177070	No Regist.	construc. ecológica	50
Picantería Caleñita		Vía Aloag Sto. Domingo		No Regist.	edificio moderno	35
Parador Manabita Al Volante			2177250	No Regist.	edificio histórico	50
Nuevo Milenio	Olmedo Cobeña	Barrio Bellavista	2177221	No Regist.	edificio moderno	50
Rest. Manaba de la Cordillera	Clemente Zambrano		2177003	No Regist.	edificio moderno	45
Mar y Tierra			2177283	No Regist.	edificio moderno	30
Hotel Ramada				Tercera	estilo tradicional	14
Nuevo Hotel	Mario Gallo		2177205	No Regist.	estilo tradicional	20
Fritada La Colorada			2177107	No Regist.	edificio histórico	20
Fritadas	Miriam Ceiloma	Km. 47	2177233	No Regist.	edificio moderno	20

UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONOMICAS

MODELO DE ENCUESTA (Habitantes de la Zona)

OBJETIVO:

La presente encuesta pretende diagnosticar las características turísticas que posee la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi).

SEXO: F M **EDAD:** 49 **BARRIO:** Chictoa

1.- ¿Con que elemento cree usted que la Parroquia Manuel C. Astorga se identifica?

Ganaderia Agricultura Ecología

Otros: ¿Cuáles?

2.- ¿Cuáles son los principales valores humanos que identifican al ciudadano de la Parroquia Manuel C. Astorga?

Trabajador Responsable Colaborador
Honesto Persistente Amable

Otros: ¿Cuáles?

3.- ¿Qué lugares turísticos conoce dentro de la Parroquia Manuel C. Astorga?

Rios-Cascadas Iglesias Ecoturismo
Paradero de la Virgen Pesca deportiva

Otros: ¿Cuáles?

4.- ¿Qué atractivo turístico encuentra en los lugares antes escogidos?

Aventura Salud Biodiversidad
Cultura Religioso

Otros: ¿Cuál?

5.- ¿Hay suficiente información sobre estos atractivos turísticos?

Si No

6.- ¿Está usted de acuerdo, en la implementación de un proyecto Ecoturístico en la zona?

Si No

¿Porqué? *háa turismo -> ingreso*

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

**UNIVERSIDAD POLITECNICA SALESIANA
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y ECONOMICAS**

MODELO DE ENCUESTA (Turistas)

OBJETIVO:

La presente encuesta pretende diagnosticar las características turísticas que posee la Parroquia Manuel Cornejo Astorga (Tandapi)

SEXO: F M **EDAD:** **LUGAR DE PROCEDENCIA:**

1.- ¿Cuál es el motivo de su visita a la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

Visita lugar turístico Visita a Familia Negocio Transito a la Costa

Otros: ¿Cuáles?.....

2.- ¿Por qué medio de información conoce la existencia de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

Guía Turística Revistas Televisión Radio

Internet Mapas Geográficos Agencia de Viajes

Otros: ¿Cuáles?.....

3.- ¿Por qué medio de transporte llego a la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

Transporte Público Transporte Privado Transporte Turístico

Otros: ¿Cuál?.....

4.- ¿Desde su punto de vista cuál es el mayor atractivo turístico de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

Festividades Culturales Comida Típica Ecoturismo

Otros: ¿Cuál?.....

5.- ¿Qué lugares de interés conoce dentro de la Parroquia Manuel C. Astorga (Tandapi)?

Paradero de la Virgen Iglesia de Tandapi

Rios, Pesca deportiva y turística

Otros: ¿Cuáles?.....

6.- ¿Qué le pareció el servicio prestado en restaurantes y hoteles de la zona?

Bueno Malo

Otros: ¿Cuáles?.....

7.- ¿Qué le pareció el precio de los servicios y productos de la zona?

Alto Bajo Aceptable

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

BIBLIOGRAFÍA

BARRANTES, Roxana (1993) "Desarrollo sostenido, sostenible, sustentable ¿o simplemente desarrollo?", en Debate Agrario # 17, Lima, CEPES.

BRUCE, Mitchell. "GESTIÓN DE LOS RECURSOS Y EL MEDIO AMBIENTE", Editorial Mundo Prensa, México 1999

FIGUEROLA, Manuel, Elementos para el estudio de la empresa Turística, Ed. Síntesis, España, 1991.

GUZMAN, José, Manual de Proyectos de Inversión, Ed. Universidad Central. Facultad de Ciencias Administrativas, Ecuador, 1999.

HERNANDEZ, Edgar, Proyectos Turísticos, Formulación y Evaluación, Ed. Trillas, México, 1994.

MONTANER, Jordi, Estructura del mercado Turístico, Gestión Turística, Ed. Síntesis, Madrid, 1991

SALLENAVE, Jean Paul. "Gerencia y Planeación Estratégica". Colombia 1990.

GAGLIARDO, Gina Tesis "Proyecto Eco-turístico Cabañas MANTO DE LA NOVIA en Chinchín-Baños, Provincia de Tungurahua", NOV.2002. Universidad Central del Ecuador.

NÚÑEZ, Marco Antonio, Tesis "Gestión Administrativa de un Servicio Turístico de Alojamiento." 2000 Universidad Central del Ecuador.

CARDENAS Fabio, Proyectos Turísticos, Localización e Inversión, Ed. Trillas, México, 1991

MORA, Juan Rafael. Gaceta N°97, decreto N°25148-H-Tur. "Turismo Rural: Concepto y Perspectivas"

AGUILAR, Encarnación."Cultura, Políticas de Desarrollo y Turismo Rural en el Ámbito de la Globalización". Universidad de Sevilla-España. 2003

DÍAZ, Lidia Inés. "Turismo Sostenible: Un reto del nuevo milenio". lidiadg2000@yahoo.com

PALOMEQUE, F. Gestión del Turismo Rural y Turismo de Naturaleza. Material de Curso. Esc. de Ciencias Geográficas. Facultad de C. de la Tierra y el Mar, 2001

SAPAG, CHAIN, Nassier. Criterios de Evaluación de Proyectos. Mec Graw Hiill, Segunda Edición.

GUERRERO. Francisco.” El Turismo como factor de desarrollo económico en la provincia La Altagracia”. fco.guerrero@codetel.net.do

Hernández, Edgar. PROYECTOS TURÍSTICOS, FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN, Editorial Trillas México, 1985.

NETGRAFIA

CONSEJO PROVINCIAL DE PICHINCHA. Pág. Web, www.pichincha.gov.ec

Lic. Romano Segrado H. “El desarrollo sustentable y turismo de Ocuilan”. www.uaemex.mx

Ing. Guerrero Castro Francisco.” El Turismo como factor de desarrollo económico en la provincia La Altagracia”. fco.guerrero@codetel.net.do

INSTITUTO DE ESTADISTICAS Y CENSOS. Página Web www.inec.gov.ec

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES DEL ECUADOR. Pág. Web www.mmrree.gov.ec

MINISTERIO DE TURISMO DEL ECUADOR Página Web www.viveecuador.com

Información Socio – Económica. Actualización 2004.
www.captur\datos.ecuador.htm

[Http://www.gocities.com](http://www.gocities.com)