



# **UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA**

*La Universidad Católica de Loja*

## **AREA ADMINISTRATIVA**

TITULACION DE LICENCIADA EN ADMINISTRACIÓN TURISTICA

**Plan de factibilidad para realizar turismo sostenible en la finca “La Cumbre”,  
sector el Cinto, parroquia de Mindo - Ecuador**

TRABAJO DE FIN DE CARRERA

AUTORA: Carrera Carvajal, Gabriela

DIRECTORA: Suasnavas Rodríguez, María Gabriela, Lcda.

CENTRO UNIVERSITARIO REGIONAL QUITO

2014

## APROBACION DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACION

Licenciada

María Gabriela Suasnavas Rodriguez

### DOCENTE DE LA TITULACIÓN

De mi consideración:

El presente trabajo de fin de titulación: **Plan de factibilidad para realizar turismo sostenible en la finca “La Cumbre”, sector el Cinto, Parroquia de Mindo – Ecuador**, realizado por **Carrera Carvajal Gabriela**, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja,

f)

## DECLARACION DE AUTORIA Y CESION DE DERECHOS

“Yo, **Carrera Carvajal Gabriela**, declaro ser autora del presente trabajo de fin de titulación: Plan de factibilidad para realizar turismo sostenible en la finca “La Cumbre”, sector el Cinto, parroquia de Mindo – Ecuador, siendo María Gabriela Suasnavas Rodriguez directora del trabajo de fin de titulación; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 67 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”

f)

Autora: Carrera Carvajal Gabriela

Cédula: **171558119-3**

## DEDICATORIA

A mis padres y hermano que son lo más importante en mi vida, gracias a su amor y apoyo eh podido alcanzar una meta más en mi vida.

A mi prima Sandrita que venció con mucha valentía el cáncer y me enseñó que a la vida hay que enfrentarla con mucha fe cada día.

Gabriela Carrera

## AGRADECIMIENTO

*“Solo con el corazón se puede ver bien; lo esencial es invisible para los ojos”* (De Saint Exupery) esta frase y todo el capítulo acerca del encuentro del zorro con el Principito nos enseña a atesorar la amistad y por tal motivo quiero agradecer:

A mi mejor amigo Chris quien ha sido un gran apoyo para mi durante todos estos años, gracias por tu tiempo, tus valiosas enseñanzas y consejos que no solo me han ayudado en mi vida personal sino también en mi vida profesional.

Gracias Vic por tu tiempo en la biblioteca, tus consejos y tu apoyo en la revisión de la parte final de mi trabajo.

Un agradecimiento especial a la Lcda. María Gabriela Suasnavas, Directora del Proyecto, por su invaluable apoyo en el desarrollo del mismo.

Mi eterna gratitud a la Universidad Técnica Particular de Loja por haberme permitido alcanzar una meta más.

Gabriela Carrera

## INDICE DE CONTENIDOS

DESCRIPCIÓN	PÁGINA
CARATULA.....	i
APROBACION DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACION.....	ii
DECLARACION DE AUTORIA Y CESION DE DERECHOS.....	iii
DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
INDICE DE CONTENIDOS.....	vi
RESUMEN.....	1
ABSTRACT.....	2
INTRODUCCION.....	3
ANALISIS DEL ENTORNO.....	5
1.1    Análisis macro y micro del sector El Cinto.....	6
1.1.1    Datos Históricos del sector El Cinto .....	6
1.1.2    Características generales del sector El Cinto (sociales, culturales, socio - económicas).....	10
1.1.3    Ubicación geográfica y clima .....	11
1.1.4    Vías de acceso.....	11
1.1.5    Necesidades de la población local.....	12
1.1.6    Necesidades del turista que visita el sector.....	12
1.2    Análisis macro y micro de la finca “La Cumbre”.....	12
1.2.1    Datos históricos de la finca “La Cumbre”.....	12
1.2.2    Características generales de la finca “La Cumbre”.....	14
1.2.3    Ubicación geográfica y clima.....	15
1.2.4    Vías de acceso.....	15
1.2.5    Inventario de avifauna.....	17
1.2.6    Inventario de flora.....	18
1.2.7    Fuentes hídricas.....	20
1.3    Marco jurídico.....	21
1.3.1    Legislación nacional.....	21
1.3.2    Legislación de turismo.....	22
ESTUDIO DE MERCADO.....	23
2.1    Definición de producto.....	24
2.1.1    Ciclo de vida del producto.....	24
2.2    Naturaleza y uso del producto.....	25
2.3    Análisis de la demanda.....	27
2.3.1    Recopilación de información encuesta.....	29
2.3.1.1    Datos generales de encuestados.....	29
2.3.1.2    Información acerca del turismo en Mindo.....	31
2.3.1.3    Aspecto de la demanda.....	35
2.3.1.4    Aspecto de la sostenibilidad.....	42
2.4    Análisis de la oferta.....	45
2.4.1    Análisis de la competencia.....	45

2.4.1.1	Rivalidad directa.....	45
2.4.1.2	Competidores potenciales.....	46
2.4.1.3	Productos sustitutos.....	46
2.5	Determinación de la demanda potencial insatisfecha.....	47
2.6	Análisis de precios.....	50
2.7	Comercialización del producto.....	51
2.8	Estrategias de introducción al mercado.....	53
2.9	Conclusiones del estudio de mercado.....	54
ESTUDIO TECNICO.....		55
3.1	Determinación del tamaño del proyecto.....	56
3.1.1	Determinación de la capacidad de carga de los senderos.....	57
3.2	Determinación de la localización del proyecto.....	60
3.2.1	Macrolocalización.....	60
3.2.2	Microlocalización.....	61
3.3	Ingeniería del proyecto.....	63
3.3.1	Diseño del proyecto.....	63
3.3.2	Valores de suministros, insumos y construcción.....	66
3.4	Identificación y descripción del proceso.....	66
3.5	Determinación de la organización humana y jurídica que se requiere para la operación del proyecto.....	69
3.5.1	Organigrama.....	69
3.5.2	Descripción de puestos y funciones.....	70
ESTUDIO ECONOMICO.....		73
4.1	Determinación de los costos.....	74
4.1.1	Costos de producción.....	74
4.1.2	Costos de administración.....	75
4.1.3	Costos de venta.....	76
4.1.4	Costos financieros.....	76
4.2	Inversión inicial y capital de trabajo.....	77
4.3	Cronograma de inversiones.....	78
4.4	Depreciaciones y amortizaciones.....	79
4.5	Punto de equilibrio.....	80
4.6	Estado de resultados pro-forma.....	81
4.7	Costo de capital o tasa mínima aceptable de rendimiento.....	81
4.8	Tabla de amortización.....	82
4.9	Balance general.....	84
EVALUACION ECONOMICA.....		85
5.1	Valor presente neto (VPN) y tasa interna de retorno (TIR).....	86
5.2	Análisis de sensibilidad (AS).....	87
5.3	Flujo anual (Proyección a 5 años).....	88
CONCLUSIONES.....		89
RECOMENDACIONES.....		90
BIBLIOGRAFÍA.....		91
BIBLIOGRAFÍA EN INTERNET.....		94
ANEXOS.....		96

## INDICE DE IMÁGENES Y GRAFICOS

DESCRIPCION	PÁGINA
1. Mapa de Mindo – Cinto.....	6
2. Mapa de Bosque Protector Mindo Nambillo .....	9
3. Figura de vasijas.....	13
4. Pedazos de vasijas.....	14
5. Rótulo del MINTUR al comienzo de la vía al Cinto.....	16
6. Rótulos en la carretera Mindo – Cinto.....	16
7. Rótulos en la carretera Mindo – Cinto.....	16
8. Brillante Coroniverde.....	18
9. Ocidium sp. y Dracula Iricolor.....	20
10. Bromeliaceae Tillandsia spp. “Huicundo”.....	20
11. Modelo de tríptico promocional.....	52
12. Macrolocalización del proyecto.....	61
13. Basurero de Madera.....	65
<b>2.3.1 Recopilación de información encuesta</b>	
6.1 Género de encuestados.....	30
7.1 Edad de encuestados.....	31
<b>2.3.1.2 Información acerca del turismo en Mindo</b>	
8.1 Número de visitas a Mindo.....	32
9.1 Frecuencia de visitas a Mindo.....	33
10.1 Actividades que se realizan en Mindo.....	34
11.1 Actividades realizadas en ríos de Mindo.....	35
<b>2.3.1.3 Aspecto de la demanda</b>	
12.1 Conocimiento acerca de la zona del Cinto.....	36
13.1 Conocimiento de atractivos turísticos en el Cinto.....	37
14.1 Actividades que las personas desearían realizar.....	38
15.1 Número de interesados en realizar un tour por el Cinto.....	39
16.1 Precios que las personas estarían dispuestas a pagar por un tour.....	40
17.1 Días preferidos para realizar el tour.....	41
<b>2.3.1.3 Aspecto de la sostenibilidad</b>	
18.1 Personas interesadas en consumir productos elaborados y Cultivados en el sector.....	42
19.1 Productos preferidos para consumo .....	43
20.1 Interés en contribuir con el cuidado del medio ambiente.....	44

## INDICE DE CUADROS

DESCRIPCION	PÁGINA
1. Avifauna existente en la finca “La Cumbre”.....	17
2. Flora existente en la finca “La Cumbre”.....	18
3. Peces existentes en la finca “La Cumbre”.....	21
4. Ciclo de vida del producto.....	24
5. Población por áreas.....	27
<b>2.3.1 Recopilación de información encuesta</b>	
6. Género de encuestados.....	29
7. Edad de encuestados.....	30
<b>2.3.1.2 Información acerca del turismo en Mindo</b>	
8. Número de visitas a Mindo.....	31
9. Frecuencia de visitas a Mindo.....	32
10. Actividades que se realizan en Mindo.....	33
11. Actividades realizadas en ríos de Mindo.....	34
<b>2.3.1.3 Aspecto de la demanda</b>	
12. Conocimiento acerca de la zona del Cinto.....	35
13. Conocimiento de atractivos turísticos en el Cinto.....	36
14. Actividades que las personas desearían realizar.....	37
15. Número de interesados en realizar un tour por el Cinto.....	39
16. Precios que las personas estarían dispuestas a pagar por un tour.....	40
17. Días preferidos para realizar el tour.....	41
<b>2.3.1.3 Aspecto de la sostenibilidad</b>	
18. Personas interesadas en consumir productos elaborados y Cultivados en el sector.....	42
19. Productos preferidos para consumo .....	43
20. Interés en contribuir con el cuidado del medio ambiente.....	44
21. Servicios turísticos Mindo.....	47
22. Ingreso de turistas al Ecuador 2007-2011.....	48
23. Proyección de la demanda 2011 – 2020.....	48
24. Proyección de la oferta 2011 – 2020.....	49
25. Determinación de la demanda potencial insatisfecha.....	50
26. Proyección de precios para 5 años.....	51
27. Tamaño óptimo del proyecto.....	56
28. Cálculo capacidad de carga sendero el Cinto.....	58
29. Cálculo capacidad de carga sendero verde.....	59
30. Cálculo capacidad de carga sendero un paseo con las aves.....	60
31. Valores de construcción.....	66
32. Diagrama de flujo del productos turístico “Descubriendo las maravillas del Cinto” antes del recorrido.....	67
33. Diagrama de flujo del producto turístico “Descubriendo las maravillas del Cinto” durante el recorrido.....	68

34.	Organigrama de “La Cumbre”.....	69
35.	Costos del producto “Descubriendo las maravillas del Cinto”.....	74
36.	Costos de Administración.....	75
37.	Costos de marketing y publicidad.....	76
38.	Información de pago intereses deuda.....	76
39.	Inversión inicial y capital de trabajo.....	77
40.	Cronograma de inversiones.....	78
41.	Depreciaciones y amortizaciones.....	79
42.	Punto de equilibrio proyectado para 5 años.....	80
43.	Estado de resultados pro-forma “La Cumbre”.....	81
44.	Tasa mínima aceptable de rendimiento.....	81
45.	Tabla de amortización deuda “La Cumbre”.....	82
46.	Balance.....	84
47.	Valor actual neto.....	86
48.	Tasa interna de rendimiento.....	86
49.	Análisis de sensibilidad “Descubriendo las maravillas del Cinto”.....	87
50.	Flujo anual.....	88

## **RESUMEN EJECUTIVO**

Durante los últimos años, se ha podido evidenciar que el sector turístico Ecuatoriano ha ido consolidándose como uno de los principales generadores de ingresos para el país y para que el mismo siga desarrollándose, el gobierno está impulsando proyectos comunitarios y sostenibles mediante el PLAN NACIONAL PARA EL BUEN VIVIR y el PLANDETUR 2020.

Con este antecedente, se ha encontrado un nicho de mercado para la realización de un nuevo proyecto de turismo sostenible en la finca “La Cumbre” en el sector del Cinto - Mindo, provincia de pichincha, el mismo que permitirá mejorar la calidad de vida de la comunidad y protegerá el medio ambiente.

Este proyecto al ser el pionero de turismo sostenible en el sector, permitirá a la comunidad del Cinto trabajar como guías de los tours dentro de la finca y además desarrollarán otra actividad económica como es la cunicultura. Así mismo, permitirá concientizar a los turistas de la importancia del cuidado del medio ambiente, mediante charlas en los centros de interpretación ambiental y el manejo interno de los desechos sólidos y líquidos.

**PALABRAS CLAVES:** Turismo sostenible, comunidad, medio ambiente.

## **ABSTRACT**

In recent years, the Ecuadorian tourism industry has become one of the main sources of income for the country and the government, in order to support this industry, is developing community and sustainable projects as those stated in the PLAN NACIONAL PARA EL BUEN VIVIR and the PLANDETUR 2020.

With this background in mind, we have found a niche market for the creation of a new sustainable project on the farm “La Cumbre” in the neighborhood of Cinto – Mindo, Pichincha province. This project will allow the community to improve their quality of life and also it will protect the environment.

This project is the pioneer of sustainable tourism in the area, it will allow members of the Cinto’s community to work as tour guides on the farm and also they will develop another economic activity besides the agriculture and this is learning how to breed rabbits. Furthermore, it will allow tourists to learn more about the importance of environmental care through lectures in the environmental centers and the internal management of solid and liquid wastes.

**KEYWORDS:** Sustainable tourism, community, environment.

## INTRODUCCION

El proyecto de turismo sostenible en la finca “La Cumbre” en el sector del Cinto – Mindo, consiste en la realización de un tour de excursión todo incluido que tiene una duración de un día. El tour se basa en realizar caminatas por los tres senderos ecológicos de la finca, además de realizar senderismo, también se dictarán pequeñas charlas en los dos centros de interpretación ambiental, en los mismos se podrá concientizar a los turistas de la importancia de conservación y cuidado del medio ambiente.

Así mismo, la finca comprometida con el medio ambiente realizará el reciclaje correcto de desechos sólidos y también tratará con un biodigestor y pozo séptico los desechos líquidos. Además va a trabajar directamente con la comunidad, tratando de introducir una nueva actividad económica como es la cunicultura en vez de la agricultura y también empleará a miembros de la comunidad para que sean guías turísticos dentro de la finca.

Para el desarrollo de este proyecto fue necesario realizar 5 capítulos que se describen a continuación: en el primer capítulo se realizó un análisis micro y macro tanto del sector como de la finca “La Cumbre”, se recopiló datos históricos de la finca, datos de ubicación, clima, vías de acceso, etc. Para la realización de este primer capítulo, se utilizó la observación directa e investigación de campo y documental bibliográfica como métodos de investigación.

El segundo capítulo consiste en la realización del estudio de mercado, en el mismo se investigó la oferta, la demanda y también se recopiló los datos de la encuesta. Así mismo se reseña las actividades que se pueden desarrollar en la finca, las medidas que va a tomar la finca para el cuidado del medio ambiente y la inclusión de la comunidad. Se utilizó el método analítico – sintético y la encuesta, como técnica de recolección de información.

El tercer capítulo es el estudio técnico de la propuesta para la realización de un turismo sostenible en la finca “La Cumbre”. Los métodos de investigación que se emplearon fueron el método cuali-cuantitativo e inductivo – deductivo.

El cuarto y quinto capítulo se refieren al estudio económico y evaluación económica respectivamente, en los mismos se determinan los costos, inversión, capital de trabajo, lo que permitirá obtener un balance general e índices económicos que indicarán si el proyecto es

factible o no. Para la realización de estos capítulos se utilizó la investigación documental bibliográfica.

La propuesta para la realización de un turismo sostenible en la finca “La Cumbre” dio respuesta al problema que se planteó al comienzo de este proyecto, ya que se indicó que el turismo sostenible era inexistente en el sector del Cinto y que los pobladores solo se dedican a la ganadería. Con la realización de esta propuesta no solo que los pobladores podrán tener un ingreso del turismo, sino que aprenderán una nueva actividad económica que es la cunicultura. Además se dará a conocer al Cinto como otro destino turístico, debido a la elaboración del tour de excursión de un día.

Este proyecto a más de dar respuesta al problema planteado, también cumplió con su objetivo general que era promocionar un nuevo destino turístico que sea sostenible y de bajo impacto a través del diseño de un tour de excursión de un día en la finca “La Cumbre” sector el Cinto – Mindo. Además los tres objetivos específicos planteados se están cumpliendo con el desarrollo de cada capítulo.

Este proyecto innovador no solo es de importancia particular para mi persona ya que se puede implementar en un futuro, sino que al ser la finca “La Cumbre” la pionera en realizar turismo sostenible en el sector, ayudará a la comunidad a mejorar su calidad de vida y además dará a conocer al Cinto como otro lugar turístico.

Para mí la realización de este proyecto ha sido una oportunidad muy valiosa para aprender e investigar más acerca de la biodiversidad que el sector y la finca posee. A lo largo de esta investigación pude viajar más seguido con mi familia a la finca y todos compartimos el desarrollo de la misma con mucha alegría. El reto más grande para mí fue la realización del inventario tanto de flora y fauna, ya que tuve que comprar libros de aves, plantas, orquídeas, colibríes, un larga vistas y además tuve que realizar largas caminatas a toda la finca. Esto último fue lo más gratificante ya que pude observar hermosas aves, aprender sus nombres y ahora cuando camino ya las puedo reconocer.

## **ANALISIS DEL ENTORNO**

## 1.1 Análisis macro y micro del sector El Cinto

### 1.1.1 Datos históricos del sector El Cinto.

El Cinto pertenece a la provincia de Pichincha, parroquia de Mindo y por sus tierras atraviesa el río Cinto. Este río nace en los flancos occidentales del volcán Guagua Pichincha en las cuencas altas y luego en sus cuencas bajas el mismo se une al río Saloya, luego se une al río Mindo y río Blanco que son afluentes de la cuenca del Río Guayllabamba (Ministerio del Medio Ambiente, 2012).

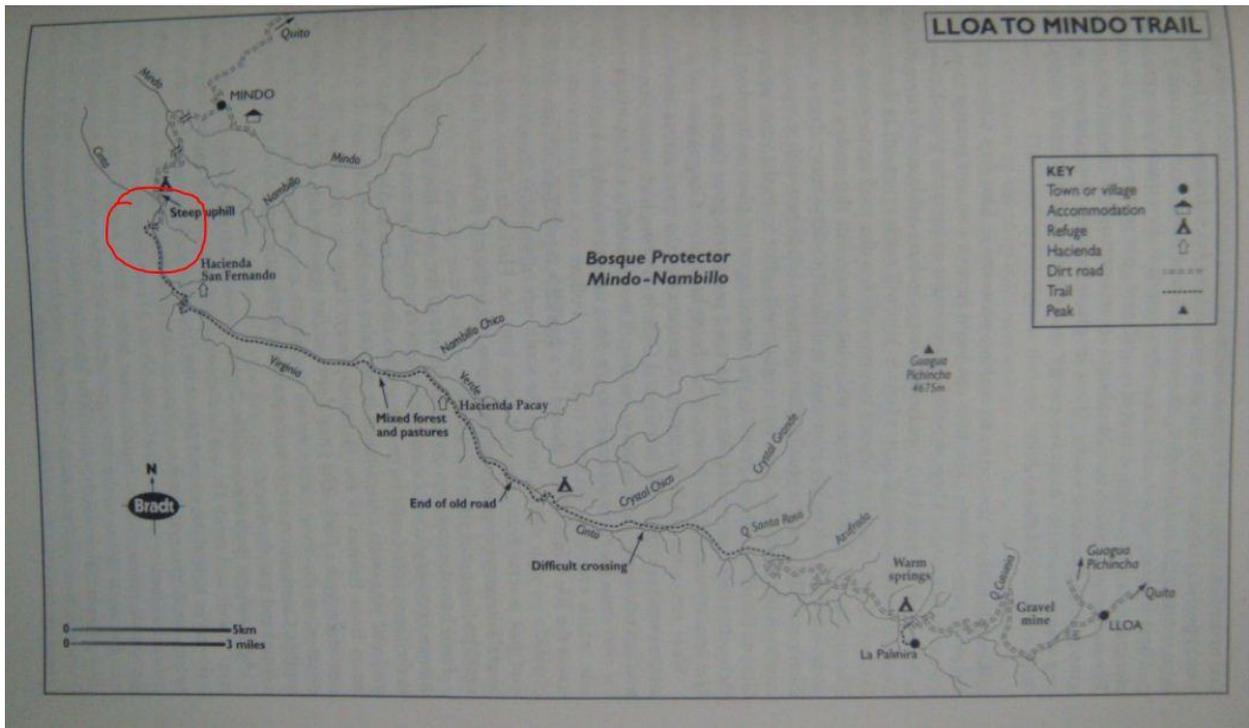


Imagen No. 1: Mapa de Mindo - Cinto

Fuente: [http://blog.typodrive.com/2010/08/10/10-de-agosto-lloa-mindo-hike/bradts\\_lloa\\_mindo\\_trail\\_map](http://blog.typodrive.com/2010/08/10/10-de-agosto-lloa-mindo-hike/bradts_lloa_mindo_trail_map)

Hay dos vías de acceso para llegar al Cinto, una es por Lloa y la otra por Mindo. Si se llega por Mindo, el Cinto se encuentra ubicado a 8 Km y se conecta con dicho poblado por un camino vecinal. No hay servicio de transporte público, las opciones de transporte son vehículo propio y

la camioneta de la lechera que pasa en la mañana todos los días. Sus pobladores son aproximadamente 75 personas y su principal ingreso proviene de la ganadería (Murcia, 2012).

En algunas zonas de este poblado solo cuentan con luz eléctrica, no tienen alcantarillado y el agua se recolecta de las vertientes naturales de cada terreno. Las personas que habitan esta zona deben salir a Mindo para acudir a la escuela e ir al dispensario de salud.

Este sector se caracteriza por su flora, avifauna y sus espectaculares vistas. El Cinto comenzó a conocerse desde que se organiza la caminata anual LLoa-Mindo ya que es un paso obligado para los caminantes antes de su llegada a Mindo.

Mindo, el Cinto y sus alrededores fueron uno de los más importantes asentamientos de la cultura Yumbo Nigua. El territorio del pueblo Yumbo aproximadamente tenía los siguientes límites (Jara Chavez, 2007):

Norte: Cuenca del Río Guayllabamba

Noreste: Pucará de Chacapata, Meridiano, Curipogyo y Cariyacu

Noroeste: Paraguas, Saguangal, Guayabilas

Sureste: Tandayapa (Nono)

Suroeste: Soloya (Mindo)

Este: Margen occidental del río Alambi

Oeste: Ingapi (Mashpi)

(Jara Chavez, 2007) indica que:

Los Yumbos eran un pueblo de agricultores, comerciantes de productos suntuarios y de primera necesidad y también eran respetados por sus conocimientos de medicina (herbolaria). “Su sustentación económica se basó en el intercambio regional de productos como la obsidiana, concha *Spondylus Princeps* e igualmente la exportación de productos como el algodón, ají, sal, coca, textiles a otros pueblos de la región interandina. Se dice también que antes de la llegada de los Incas los Yumbos eran un

conjunto de tribus que compartían una misma lengua, cosmovisión, cultura y materiales pero no tenía un poder centralizado (p.109).

La lengua y la cultura de los Yumbos eran muy similares a la de los Caranqui de la Sierra que ocupaban el territorio desde Guayllabamba hasta el Chota. Se evidencia que la cerámica y la constitución de las tolas eran muy similares entre las dos culturas.

“Después de la fuerte erupción del volcán Guagua Pichincha el pueblo Yumbo fue desapareciendo ya que se dice que algunos sobrevivientes se fueron hacia la costa, otros hacia Quito y a la región amazónica” (Jara Chavez, 200. p.149).

En la actualidad el FONSAL ha realizado un trabajo investigativo y de arqueología que permite conocer un poco más acerca de los Yumbos en el Museo Arqueológico de Tulipe, el mismo que fue galardonado con el premio Reina Sofía en el 2011.

Debido a que el Cinto está dentro de la parroquia de Mindo y también se encuentra dentro del Bosque Protector Mindo Nambillo, también es necesario indicar una breve información histórica de los dos lugares antes mencionados.

Mindo se encuentra ubicado al Nor Occidente de la provincia de Pichincha cerca de San Miguel de los Bancos. Es un poblado de 3842 habitantes (INEC, 2010) que se dedican a la ganadería, agricultura y turismo. Mindo está situado dentro de las aproximadamente 19200 hectáreas de bosque protegido que se denomina “Bosque Protector Mindo – Nambillo” (Ministerio del Medio Ambiente, 2012). En este ecosistema se puede observar 500 especies de aves, 90 especies de mariposas y 170 especies de orquídeas.

Mindo fue designado por la Asociación Americana de Avistamiento de Aves como uno de los mejores lugares para la observación de aves en el mundo. Esta zona es uno de los 5 puntos calientes y de alta prioridad de conservación a nivel regional ya que constituye un área con un mayor endemismo a nivel de flora y avifauna. Por este motivo desde el 2006, Mindo ha ganado el primer lugar en conteo navideño anual de Aves que organiza la Asociación Americana de Avistamiento de Aves contando más de 400 especies de aves. Dicho conteo permite a los científicos entender el cambio en la población de aves así como también permite la conservación de las mismas (Butcher, 2011).

El Bosque Protector Mindo Nambillo (BPMN) en cual se encuentra Mindo fue declarado mediante acuerdo Ministerial No. 118 del 25 de abril de 1988 y su administración está a cargo de la Dirección Provincial del Ambiente de Pichincha del Ministerio de Medio Ambiente desde el año 2003.

Este Bosque Protector se caracteriza por tener una gran diversidad y endemismo de especies debido a que se encuentra en dos Bioregiones: la primera la del Chocó que viene desde la costa del pacífico Colombiano y la segunda son las estribaciones occidentales de los Andes Ecuatorianos y Colombianos.

La extensión general del BPMN es de 19.537 ha y está comprendido aproximadamente de un 57% que corresponde a propietarios privados y un 43% que es de propiedad del Estado.

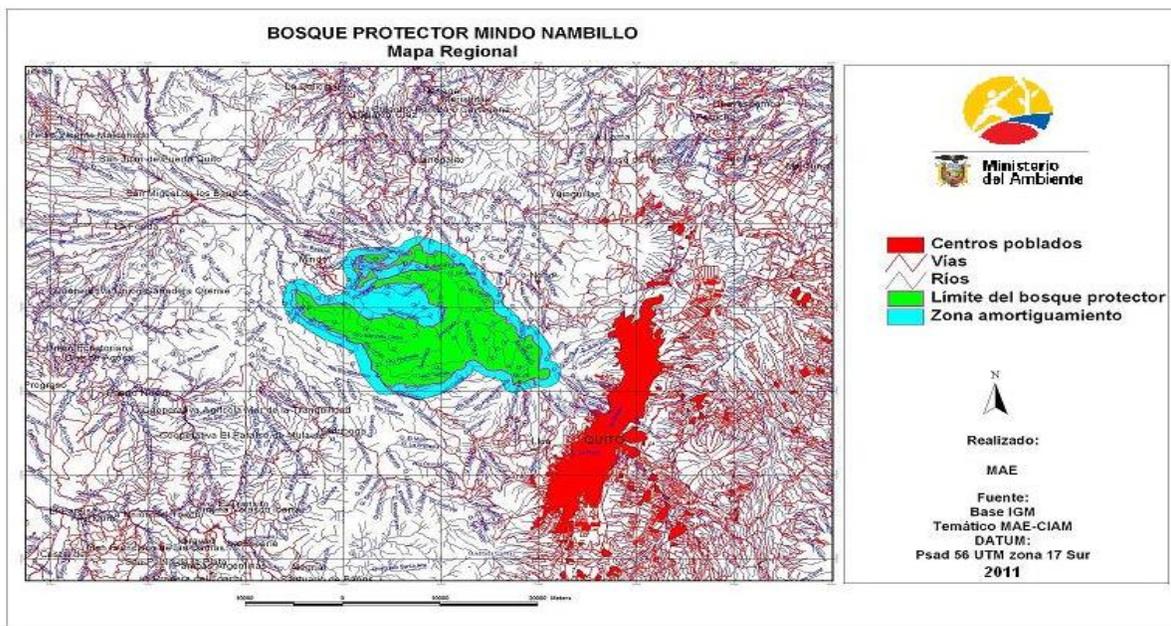


Imagen No. 2: Mapa Bosque Protector Mindo Nambillo

Fuente: Plan de Manejo Bosque Protector Mindo Nambillo

### **1.1.2 Características generales del Cinto (sociales, culturales, socio – económicas).**

De acuerdo a (Murcia, 2013) en el Cinto habitan aproximadamente 75 personas, las mismas se dedicaban a la venta de madera y ahora debido a que esta actividad está prohibida en el sector por pertenecer al Bosque Protector Mindo Nambillo, se dedican al cuidado de fincas particulares del sector y a la ganadería. Este pequeño poblado se encuentra a 8 km del pueblo de Mindo y se puede acceder por un camino vecinal carrosable.

Los pobladores en algunos lugares poseen luz eléctrica ya que por el sector pasan los cables de luz, pero la mayoría de la población sin la posibilidad económica de colocar un transformador no posee este servicio. Así mismo, no se posee alcantarillado y solo se utiliza letrinas. No hay servicio de agua potable, la misma se recolecta a través de las vertientes naturales de cada terreno.

No existe el servicio de transporte público, desde el Cinto hasta Mindo hay la posibilidad de ir caminando, en caballo o sino en la mañana ir con la lechera que cobra USD 0.50 el pasaje. Pero si desea ir desde Mindo hasta el Cinto, se puede optar por rentar una camioneta que cuesta USD 6.00 el recorrido.

Como ya había mencionado antes, su actividad económica principal es la ganadería, los pobladores ganan USD 0.37 por litro de leche y la venden todos los días a la lechera quien recoge la misma para luego ir a vender a los Bancos. Los pobladores reciben el dinero por su producto cada 15 días.

En cuanto a la educación, en el Cinto había una escuela que se llamaba Escuela Unidocente Fiscal Mixta “El Cinto” pero ahora solo queda la estructura física ya que el único profesor que enseñaba en dicho centro educativo está enseñando en la escuela unidocente de Saloya (Murcia, 2013). Por este motivo, los niños de este sector se ven obligados a ir a Mindo para asistir a cualquiera de las dos escuelas que hay en dicho pueblo y son: Centro Educativo de educación básica “Pedro Vicente Maldonado” esta escuela se encuentra al frente del parque de Mindo y la Unidad Educativa Fiscomisional Técnico Ecuador de las Hermanas de la Providencia, la misma se encuentra ubicada en la calle principal de la entrada a Mindo antes de llegar al UPC, allí enseñan desde el primero de básica hasta la especialidad y también hay la posibilidad de escoger entre internado y semi-internado.

La zona no cuenta con un dispensario de salud, los pobladores deben ir hacia Mindo para ser atendidos en el Centro de Salud (Distrito de Salud No. 17D12 sede P.V.M).

En cuanto a festividades, en la parte alta de la cuenca del Río Cinto cerca de Lloa se festeja a la Virgen del Cinto a partir de la última semana de agosto hasta principios de octubre. Cuenta la historia que una señora llamada María que vivía por Lloa iba caminando por el sector muy triste por tener un día malo en la venta de sus quesos y leche, cuando de pronto avistó el rostro de la virgen en una roca y a partir de ese día la señora María siempre tuvo buenas ventas. En honor a este milagro se construyó la capilla de la Virgen en el lugar de la aparición.

### **1.1.3 Ubicación geográfica y clima.**

Región: Sierra, Provincia de Pichincha

Clima: Húmedo Templado y Seco

Coordenadas Geográficas:

Latitud: 0° 1'0" N y 78° 49'0" E

Altitud: 1218 msnm.

Temperatura: 20°C promedio

Zona de Vida: Clima subtropical

### **1.1.4 Vías de acceso.**

Para llegar a la zona del Cinto hay dos vías de acceso. La primera vía de acceso es desde Quito – Mindo- El Cinto. Para llegar a Mindo en transporte público se debe ir hasta el Terminal Microregional “La Ofelia” y tomar el bus Flor del Valle, el costo del pasaje es de USD 2.50/persona, el trayecto dura aproximadamente dos horas. Cuando se llega a Mindo se debe alquilar una camioneta para ir al Cinto ya que es un camino de segundo orden de tierra y lastre.

La otra vía de acceso es desde Quito - LLoa – El Cinto. Se debe tomar un bus desde la Mena 2 hasta Lloa, el trayecto dura 30 minutos. Después, el acceso es un camino de herradura, el mismo que debe seguirse a pie. Este camino es utilizado en la caminata que se realiza todos los años desde Lloa a Mindo.

### **1.1.5 Necesidades de la población local.**

Los pobladores del sector el Cinto requieren cubrir las necesidades más importantes como son: alimentación, educación, salud, vestido y seguridad, según la pirámide de Maslow serían las necesidades del primero y segundo nivel. Para cubrir esas necesidades los pobladores se dedican a la ganadería, agricultura, pescan de forma artesanal a lo largo del Río Cinto y también crían aves de corral.

Los estudiantes asisten a las escuelas en Mindo ya que la escuela mixta unidocente que había en El Cinto está cerrada. Igualmente, debido a que no hay un dispensario de salud en la zona acuden al Centro de Salud Rural Mindo (Distrito de Salud No. 17D12 sede P.V.M).

### **1.1.6 Necesidades del turista que visita el sector.**

Los turistas que visitan la zona ya sea por afición a la observación de aves, estar en contacto con la naturaleza o simplemente por diversión desean cubrir sus necesidades de descanso, educación, encuentro. Si utilizaríamos la pirámide de Maslow en el sector turístico se puede decir que los turistas que buscan descanso, relajación, satisfacen su necesidad psicológica de cuidar su salud. Los turistas que se reencuentran con sus familiares o amigos satisfacen su necesidad de asociación con otros.

“Para la OMT, el tiempo de vacaciones turísticas será multifuncional:

a) Un tiempo de Educación, b) Un tiempo de descanso, c) Un tiempo de encuentro, d) Un tiempo de comunicación.” (Montaner Montejano, 2002)

## **1.2 Análisis macro y micro de la finca “La Cumbre”**

### **1.2.1 Datos históricos de la finca “La Cumbre”.**

La Finca “La Cumbre” se encuentra ubicada en el sector del cinto, parroquia de Mindo, cantón Los Bancos y tiene una superficie de 12 hectáreas. Esta finca se encuentra dentro de la cooperativa Miraflores No. 1 y su dueño es el señor Esteban Carrera Carvajal.

Este terreno pertenecía al Instituto Nacional de Desarrollo Agrario I.N.D.A y su superficie era de 34 hectáreas pero el día 27 de diciembre del 2002 el I.N.D.A entregó una providencia de adjudicación a favor de la señora Suyen Macarena Salazar Tapia. Quien a su vez el día 23 de

mayo del 2003 vende la mitad de su finca al señor Esteban Carrera Carvajal y desde esa fecha se ha querido conservar tal cual fue adquirida con sus más o menos 4 hectáreas de potreros y 8 hectáreas de bosque secundario.

Sus límites según escritura de compra y venta emitida el día 23/05/2013 en el Cantón Pedro Moncayo son los siguientes:

Norte: Lote No. 1 – B de Wendy Salazar en 800 mts. Rumbo N 40 00 E

Sur: Lote No. 2 en 1020 mts. Rumbo S 61 00 W

Este: Camino público en 800 mts, medidos siguiendo el camino

Oeste: Río Cinto en 240 mts, medidos siguiendo el río

Por los alrededores de esta finca se cree que pudo haber existido un asentamiento del pueblo Yumbo ya que al momento de cavar para realizar los cimientos de la pequeña casa que existe, se encontraron muchos pedazos de vasijas de cerámica, este hallazgo no solo se encontró en un solo lugar de la finca sino en otros lugares de la misma.

(Jara Chavez, 2007) indica que las vasijas de cerámica del pueblo Yumbo tienen las siguientes características: bordes evertidos, labios redondeados y pequeños. En general la cerámica tiene acabados uniformes alisados en la parte externa y en la parte interna eran alisados rugosos. A continuación unas fotos para que se pueda evidenciar las similitudes de los pedazos encontrados con la descripción antes mencionada.



Imagen No. 3: Figura de vasijas

Foto: Gabriela Carrera



Imagen No.4: Pedazos de vasijas

Foto: Gabriela Carrera

### **1.2.2 Características Generales de la finca “La Cumbre”.**

La finca “La Cumbre” se encuentra ubicada a 8 Km de Mindo en el sector del Cinto y tiene una superficie de 12 hectáreas. Actualmente la finca se dedica a la ganadería pero en pequeña escala tiene 6 vacas las cuales están generando aproximadamente 30 litros diarios de leche. Este producto se vende a la lechera a USD 0.37 el litro lo que representa al mes un total de USD 333.

También se cultiva la tierra, en la misma se produce, limón, naranja, yuca, verde, plátano, caña, guayaba pero esto principalmente es para consumo interno.

En la finca trabajan dos personas: un administrador el Ing. Esteban Carrera y un cuidador el señor Alberto Murcia que ayuda en las tareas de ordeño. El señor Alberto Murcia vive en el lugar con su esposa y sus dos hijos, cabe destacar que el señor Murcia es nativo de la zona.

En cuanto a servicios básicos, la finca tiene por el momento solo luz eléctrica debido a que muy cerca se encuentran los postes de luz y se invirtió en la compra de un transformador. El agua viene desde una vertiente natural por tuberías de plástico negras y para que sea apta para consumo humano, primero se filtra la misma y luego se hace hervir. Los residuos se tratan de la siguiente manera: los residuos orgánicos se entierran como abono, los residuos comunes se traen a la ciudad cada semana para su desecho y por último se tiene un pequeño pozo séptico.

En cuanto a infraestructura la finca “La Cumbre” tiene una casa de dos pisos de hormigón y madera, en la planta baja se encuentra la cocina, comedor y un dormitorio; en la parte superior hay un cuarto grande de madera el mismo que todavía se encuentra en construcción.

### **1.2.3 Ubicación geográfica y clima.**

Región: Sierra, Provincia de Pichincha

Clima: Húmedo Templado y Seco

Coordenadas Geográficas:

Latitud: S 0° 10' / S 0° 0' y Longitud: W 79° 0' / W 78° 45'

Coordenadas Planas UTM (aproximadamente):

Norte: 9981560 / 10000000 y Este: 722600 / 750440

Zona de vida: Clima subtropical.

Altitud: 1200 msnm.

Temperatura: 15 – 25 °C.

Precipitación: 3200 mm

Suelos: pH 6.2 / textura franco arenoso.

Vegetación: Subtropical (Carrera Carvajal & Muriel, Utilización de Botón de Oro *Tithonia diversifolia* en la alimentación de cuyes de engorde, 2011)

### **1.2.4 Vías de acceso.**

Solo existe una vía de acceso para llegar a la finca y es Quito-Mindo-Cinto. Si se viaja en carro particular desde la ciudad de Quito se debe ir por la vía Calacali – La Independencia hasta el kilómetro 78 hasta llegar a Mindo. Una vez que se llega hasta Mindo hay que virar hacia la izquierda una cuadra antes de llegar a la plaza principal, inclusive hay rótulos colocados por el Ministerio de Turismo indicando la Ruta, en este caso la ruta que se va a seguir es la RUTA CINTO SALOYA. Esta ruta es un camino de segundo orden de tierra y lastre.



Imagen No. 5: Rótulo del MINTUR al comienzo de la vía al Cinto

Foto: Gabriela Carrera

Al llegar al final de la ruta hay una Y, hacia la derecha se dirige a Saloya y hacia la izquierda se dirige a El Cinto o sino en el rótulo indica la flecha (Lloa – Mindo). Para llegar a la finca se vira a la derecha y se recorre unos 200 metros, la entrada a la misma está en el lado izquierdo.



Imagen No. 6 e Imagen No. 7: Rótulos en la carretera Mindo - Cinto

Foto: Gabriela Carrera

Si se viaja en transporte público para llegar a Mindo se debe ir hasta el Terminal Microregional “La Ofelia” para tomar el bus Flor del Valle, el costo del pasaje es de USD 2.50 por persona, el trayecto dura aproximadamente dos horas. Cuando se llega a Mindo se debe alquilar una camioneta para ir al Cinto y el costo de la misma asciende a USD 6.00.

### 1.2.5 Inventario de avifauna.

Cuadro No.1: Avifauna existente en la finca “La Cumbre”

<b>NOMBRE COMUN</b>	<b>NOMBRE CIENTÍFICO</b>	<b>FAMILIA</b>	<b>ORDEN</b>
Toucan de Swainson	<i>Ramphastos swainsonii</i>	Ramphastidae	Piciformes
Tucanete Lomirrojo	<i>Aulacorhynchus haematopygus</i>	Ramphastidae	Piciformes
Arasari Piquipálido	<i>Pteroglossus erythropygius</i>	Ramphastidae	Piciformes
Trepatroncos Manchado	<i>Xiphorhynchus erythropygius</i>	Dendrocolaptidae	Passeriformes
Elenia Penachuda	<i>Elaenia flavogaster</i>	Tyrannidae	Passeriformes
Tirano Tropical	<i>Tyrannus melancholicus</i>	Tyrannidae	Passeriformes
Mosquero Coronidorado	<i>Myiodynastes chrysocephalus</i>	Tyrannidae	Passeriformes
Candelita Goliplomiza	<i>Myioborus miniatus</i>	Parulidae	Passeriformes
Tangara Lomilimón (macho)	<i>Ramphocelus icteronotus</i>	Thraupidae	Passeriformes
Hada Coronipúrpura	<i>Heliothryx barroti</i>	Trochilidae	Trochiliformes
Copetón Crestioscuro	<i>Myiarchus tuberculifer</i>	Tyrannidae	Passeriformes
Hormiguerito del Pacífico	<i>Myrmotherula pacifica pacifica</i>	Thamnophilidae	Passeriformes
Cabezón Canelo	<i>Pachyramphus cinnamomeus</i>	Tyrannidae	Passeriformes
Tangara Azuleja	<i>Thraupis episcopus</i>	Thraupidae	Passeriformes
Perico Colimarón	<i>Pyrrhura melanura</i>	Psittacidae	Psittaciformes
Loro Piquirrojo	<i>Pionus sordidus</i>	Psittacidae	Psittaciformes
Paloma Plomiza	<i>Columba plúmbea</i>	Columbidae	Columbiformes
Mielero Flavo	<i>Coereba flaveola</i>	Thraupidae	Passeriformes
Tangara Palmera	<i>Thraupis palmarum</i>	Thraupidae	Passeriformes
Cinco Gorriblanco	<i>Cinclus leucocephalus</i>	Cinclidae	Passeriformes
Hornero del Pacífico	<i>Furnarius cinnamomeus</i>	Furnariidae	Passeriformes
Pibí Occidental	<i>Contopus sordidulus</i>	Tyrannidae	Passeriformes
Mosquerito Gorripizarro	<i>Leptopogon superciliaris</i>	Tyrannidae	Passeriformes
Eufonia Piquigruesa	<i>Euphonia laniirostris</i>	Thraupidae	Passeriformes
Tangara Filiblanca	<i>Tachyphonus rufus</i>	Thraupidae	Passeriformes
Carpintero Olividorado	<i>Piculus rubiginosus</i>	Picidae	Piciformes
Carpintero Lineado	<i>Dryocopus lineatus</i>	Picidae	Piciformes
Xenops Rayado	<i>Xenops rutilans</i>	Furnariidae	Passeriformes
Jacobino Nuquiblanco	<i>Florisuga mellivora</i>	Trochilidae	Trochiliformes
Orejivioleta Ventriazul	<i>Colibri coruscans</i>	Trochilidae	Trochiliformes
Esmeralda Occidental	<i>Chlorostilbon</i>	Trochilidae	Trochiliformes

	<i>melanorhynchus</i>		
Amazilia Andina	<i>Amazilia franciae</i>	Trochilidae	Trochiliformes
Brillante Coroniverde	<i>Heliodoxa jacula</i>	Trochilidae	Trochiliformes
Brillante Pechianteado	<i>Heliodoxa rubinoides</i>	Trochilidae	Trochiliformes
Gallo de la Peña Andino	<i>Rupicola peruviana</i>	Cotingidae	Passeriformes
Ermitaño Bigotiblanco	<i>Phaethornis yaruqui</i>	Trochilidae	Apodiformes
Ermitaño Ventrileonado	<i>Phaethornis symmatophorus</i>	Trochilidae	Apodiformes

Fuente: Investigación de Campo Gabriela Carrera, Plan de Manejo Bosque Protector Mindo Nambillo, Colibríes de Ecuador, Aves de Mindo.



Imagen No.8: Brillante Coroniverde

Foto: Gabriela Carrera

### 1.2.6 Inventario de flora.

Cuadro No. 2: Flora existente en la finca “La Cumbre”

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	FAMILIA	ORDEN
Palma de Cera	<i>Ceroxylon sp.</i>	Areaceae	Arecales
Palma	<i>Prestoea spp.</i>	Areaceae	Arecales
Achiote	<i>Bixa Orellana</i>	Bixaceae	Malvales
Guarumo	<i>Cecropiaceae Cecropia sp.</i>	Urticaceae	Rosales
Helechos Arbóreos	<i>Cyathea spp.</i>	Cyatheaceae	Cyatheales
Guayaba	<i>Psidium</i>	Myrtaceae	Myrtales
Guadua	<i>Guadua angustifolia</i>	Poaceae	Poales
Chilca	<i>Baccharis trinervis</i>	Asteraceae	Asterales
Botón de Oro	<i>Tithonia diversifolia</i>	Asteraceae	Asterales
Mora o Frambuesa	<i>Rubus idaeus</i>	Rosaceae	Rosales
Campaña – Guanto	<i>Brugmansia</i>	Solanaceae	Solanales

Planta Nativa	<i>Meriania</i>	Melastomataceae	Myrtales
Campanita	<i>Bomarea cf. pardina</i>	Alstroemeriaceae	
Camachillo, Chirrivaca	<i>Monstera sp.</i>	Araceae	Alismatales
Planta Nativa	<i>Philodendron spp.</i>	Araceae	Alismatales
Plantanillo	<i>Heliconia spp.</i>	Heliconiaceae	Zingiberales
Helecho Nativo	<i>Blechnum cf. occidentale</i>	Blechnaceae	Athyriales
Helecho	<i>Nephrolepis sp.</i>	Davalliaceae	Polypodiales
Helecho Nativo	<i>Sticherus cf. bifidus</i>	Gleicheniaceae	Gleicheniales
Helecho	<i>Polypodium sp.</i>	Polypodiaceae	Polypodiales
Piña	<i>Ananas comosus</i>	Bromeliaceae	Poales
Caña de Azúcar	<i>Saccharum officinarum</i>	Poaceae	Poales
Yuca	<i>Manihot esculenta</i>	Euphorbiaceae	Euphorbiales
Plátano, Guineo	<i>Musa spp.</i>	Musaceae	Zingiberales
Café	<i>Coffea arabica</i>	Rubiaceae	Gentianales
Naranjilla	<i>Solanum quitoensis</i>	Solanaceae	Solanales
Limón	<i>Citrus limonum</i>	Rutaceae	Sapindales
Naranja	<i>Citrus sinensis</i>	Rutaceae	Sapindales
Anturio	<i>Anthurium spp.</i>	Araceae	Alismatales
Oreja de Elephante	<i>Xanthosoma undipes</i>	Araceae	Alismatales
Papa China	<i>Colocasia esculenta</i>	Araceae	Alismatales
Huicundo	<i>Tillandsia</i>	Bromeliaceae	Poales
	<i>Elephantopus mollis</i>	Asteraceae	Asterales
Miramelinda	<i>Impatiens cf. walleriana</i>	Balsaminaceae	Ericales
Ducoa	<i>Clusia spp.</i>	Clusiaceae	
Arbusto Nativo	<i>Conostegia sp.</i>	Melastomataceae	Myrtales
Ortiga	<i>Ureca spp.</i>	Urticaceae	Rosales
Pasto Miel	<i>Pennisetum purpureum</i>	Poaceae	Poales
Arbusto del Sotobosque	<i>Schefflera sp.</i>	Araliaceae	Apiales
Cedro	<i>Cedrela montana</i>	Meliaceae	Sapindales
	<i>Oncidium sp.</i>	Orchidaceae	Asparagales
Hierba Luisa	<i>Cymbopogon citrates</i>	Poaceae	Poales
	<i>Anguloa virginalis</i>	Orchidaceae	Asparagales
	<i>Cishweinfia cf. rostrata</i>	Orchidaceae	Asparagales
	<i>Oncidium sp.</i>	Orchidaceae	Asparagales
	<i>Pleurothallids</i>	Orchidaceae	Asparagales
	<i>Sobralia spp.</i>	Orchidaceae	Asparagales
	<i>Elleanthus spp.</i>	Orchidaceae	Asparagales
	<i>Cyrtorchilum serratum</i>	Orchidaceae	Asparagales
	<i>Odontoglossum epidendroides</i>	Orchidaceae	Asparagales
	<i>Dracula iricolor</i>	Orchidaceae	Asparagales

Fuente: Investigación de Campo Gabriela Carrera, Plan de Manejo del Bosque Protector Mindo Nambillo, Plantas de Mindo.



Imagen No. 9: *Ocidium* sp. y *Dracula Iricolor*

Foto: Gabriela Carrera



Imagen No. 10: Bromeliaceae *Tillandsia* spp. "Huicundo"

Foto: Gabriela Carrera

### **1.2.7 Fuentes hídricas.**

La Finca "La Cumbre" limita al occidente con 120 metros del Río Cinto, esta medida es siguiendo el curso del Río. A orillas del Río Cinto se ha diseñado una pequeña laguna para que se pueda disfrutar del agua con tranquilidad ya que es un río muy torrencioso. Cuando llueve muy duro en Quito se puede evidenciar que el caudal del río aumenta y sus aguas se tornan turbias.

Así mismo al interior de la finca hay numerosas vertientes naturales y además posee un riachuelo interno en el cual cuando hay suficiente caudal se puede bañar ahí.

Por otro lado en el Río Cinto se puede encontrar peces, las personas nativas pescan para consumo propio. A continuación una descripción de las especies de peces que existen:

Cuadro No. 3: Peces existentes en la finca “La Cumbre”

<b>NOMBRE COMUN</b>	<b>FAMILIA</b>	<b>ORDEN</b>	<b>GENERO</b>
Sardina	Characidae	Characiformes	Astyanax
Preñadilla	Astroblepidae	Siluriformes	Astroblepus
Sábalo	Characidae	Characiformes	Brycon
Liza	Mugilidae	Mugiliformes	

Fuente: Alberto Murcia, Plan de Manejo del Bosque Protector Mindo Nambillo.

### **1.3 Marco jurídico**

#### **1.3.1 Legislación nacional.**

En la Constitución de la República del Ecuador del año 2008 hay artículos que se refieren a los derechos de la naturaleza y a la conservación de la biodiversidad.

En el capítulo séptimo acerca de los derechos de la naturaleza, Art. 71. *“La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos. Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observaran los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda. El estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.”* (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

En el capítulo segundo Biodiversidad y Recursos Naturales, sección primera, Naturaleza y Ambiente, Art. 395.- *“La Constitución reconoce los siguientes principios ambientales:*

1.- *El Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras.*

2.- *Las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del Estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas en el territorio nacional.*

3.- *El Estado garantizará la participación activa y permanente de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades afectadas, en la planificación, ejecución y control de toda actividad que genera impactos ambientales.” (Constitución de la República del Ecuador, 2008)*

### **1.3.2 Legislación de turismo.**

En la Ley de Turismo de la República del Ecuador (Ley No. 2002-97) en el Art. 4. Indica “*La política estatal con relación al sector del turismo, debe cumplir los siguientes objetivos:*

- a) *Reconocer que la actividad turística corresponde a la iniciativa privada y comunitaria o de autogestión, y al Estado en cuanto debe potencializar las actividades mediante el fomento y promoción de un producto turístico competitivo;*
- b) *Garantizar el uso racional de los recursos naturales, históricos, culturales y arqueológicos de la Nación;*
- c) *Proteger al turista y fomentar la conciencia turística; (Ley de Turismo de la República del Ecuador, 2002)*

En el capítulo VI acerca de las Áreas Turísticas Protegidas, Art. 24 “*La operación turística en las áreas naturales del Estado, zonas de reserva acuáticas y terrestres parques nacionales y parques marinos estará reservada para armadores y operadores nacionales, pudiendo extenderse a los extranjeros que obtengan la correspondiente autorización con sujeción a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Seguridad Nacional. Si fueran personas jurídicas deberán ser de nacionalidad ecuatoriana o sucursales de empresas extranjeras legalmente domiciliadas en el país.” (Ley de Turismo de la República del Ecuador, 2002)*

## **ESTUDIO DE MERCADO**

## 2.1 Definición de producto

Según (Rey, 2007), *“Producto turístico es la combinación de elementos tangibles e intangibles que generan utilidades o beneficios al cliente en forma de experiencias fuera de su lugar de residencia habitual”*

El producto que se va a ofrecer se caracteriza por ser innovador ya que dará a conocer una zona muy biodiversa y será el pionero de turismo sustentable en el Cinto. Este producto ofrecerá a sus clientes la oportunidad de estar en contacto con la naturaleza, a través de las caminatas por sus senderos ecológicos, baño en la piscina natural que se forma en el riachuelo interno o en la laguna al lado del río Cinto. También les permitirá conocer más acerca de cómo contribuir con el cuidado del medio ambiente, mediante charlas y consejos que se impartirán en los centros de interpretación y por último se les ofrecerá una nueva oferta gastronómica con varios platos realizados con carne de conejo, la misma que será producida por la comunidad.

### 2.1.1 Ciclo de vida del producto.

*“El ciclo de vida de un producto es un modelo que se utiliza para representar la evolución de un producto”.* (Rey, 2007) Hay cuatro fases: Introducción, crecimiento madurez y declive.

El producto turístico que se ofrecerá en “La Cumbre” se encuentra en la fase de introducción ya que es un periodo de acercamiento con el cliente y se podrá observar el nivel de aceptación del mismo. Esto se puede observar en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 4: Ciclo de vida del producto



Elaborado por: Gabriela Carrera

## 2.2 Naturaleza y uso del producto

La finca “La Cumbre” por estar en una ubicación privilegiada tiene unas vistas impresionantes, desde su terraza se puede divisar gran parte de la ruta del Río Cinto y tiene vista a la cordillera de Saloya. Además de disfrutar de sus impresionantes vistas panorámicas hay otras actividades que se pueden desarrollar en la misma como son:

- a) Avistamiento de Aves
- b) Avistamiento de colibríes en bebederos
- c) Observación de Orquídeas y Bromelias de la zona
- d) Observación de Flora de la zona
- e) Caminatas
- f) Se puede bañar en riachuelo interno o también se puede bañar en la pequeña laguna a las orillas del Río Cinto.
- g) Observación de pequeños yacimientos de cerámica que posiblemente pertenecían a los Yumbos.
- h) Aprovechamiento del área de esparcimiento que contendría hamacas y sillas reclinables.

Con el afán de satisfacer la necesidad de descanso, aventura y de estar en contacto con la naturaleza, se va a diseñar un tour de excursión de corta duración (1 día) por el Cinto en la finca “La Cumbre”.

Para realizar este tour se ha tomado en cuenta los siguientes pasos (Paladines Ludeña, 2009):

1. Colocar un nombre al tour que dé al cliente la idea de lo que está comprando.
2. Inventariar los recursos en este caso realizar un listado de los atractivos a visitar.
3. Realizar el circuito del tour.
4. Elaborar el programa con la descripción detallada de las actividades a realizar.
5. Elaborar los costos, estos se detallarán con mayor detenimiento en el tercer capítulo.

A continuación se detalla el programa del tour de excursión de corta duración (1 día) por el Cinto en la finca “La Cumbre”:

### **Descubriendo las maravillas del Cinto**

10H00 Salida de Mindo al Cinto (Transporte de la finca “La Cumbre”)

10H30 Llegada a la finca “La Cumbre” en el Cinto

10H30 – 10H45 Explicación del programa de tour, seguridades, manejo de residuos y comportamiento del Turista (Esta charla se realizará en el primer Centro de Información a las orillas del río Cinto)

10H45 – 11H30 Caminata por el primer sendero llamado “Sendero Verde” hacia la casa principal.

11H30 – 12H00 Descanso en la terraza para admirar los paisajes ahí se ofrecerá jugos de frutas cultivadas en el lugar.

12H00 - 13H30 Almuerzo

13H30 – 14H00 Explicación de los atractivos que se va visitar, aves y flora que se va a observar e historia del lugar (Charla se realizará en el segundo Centro de Información)

14H00 – 15H30 Caminata por el segundo sendero “Un paseo con las Aves”. Baño en la piscina natural del riachuelo que atraviesa la finca.

15H30 – 16H00 Descanso en el sitio de hamacas

16H00 – 16H20 Descenso hacia el transporte

16H30 Salida a Mindo

### 2.3 Análisis de la demanda

El principal objetivo de analizar la demanda es determinar el volumen de turistas que van a Mindo y realizan diversas actividades para satisfacer sus necesidades.

Mediante la realización de este tour de excursión de 1 día por el cinto, se desea dar a conocer este nuevo sector. Así mismo se pretende trabajar en conjunto con la comunidad para mejorar su calidad de vida. También se desea contribuir con el medio ambiente realizando charlas informativas en los centros de interpretación para concientizar a los turistas y a la comunidad local.

Para realizar este estudio se ha definido una encuesta con 13 preguntas, la misma que nos permitirá conocer la opinión pública con respecto al turismo en el sector de Mindo y a su apertura para conocer nuevos lugares de esparcimiento en zonas cercanas.

Modelo de la encuesta aplicada ver anexo No. 3.

Debido a que Quito tiene una población en el área urbana de 1.607.734 (un millón seiscientos siete mil setecientos treinta y cuatro) de pobladores (INEC, 2010) se ha decidido que para este estudio se tomará en cuenta la parte centro, norte de Quito y Valle de Tumbaco en la provincia de Pichincha. Se ha dividido en 10 zonas para abarcar una mayor diversidad de opiniones en las encuestas que se aplicarán en un futuro. Estas zonas son las siguientes: El Condado, Carcelén, Ponceano, San Isidro del Inca, Jipijapa, Ñaquito, Cotocollao, Rumiñahui, Kennedy y Valle de Tumbaco.

Estos son los datos poblacionales según la edad comprendida entre 15 a 64 años de las zonas antes mencionadas:

Cuadro No. 5: Población por áreas

<b>ZONA</b>	<b>POBLACION</b>
Condado	55.639
Ponceano	37.590

Carcelén	37.527
San Isidro del Inca	28.311
Jipijapa	24.690
Iñaquito	31.685
Valle de Tumbaco	21.383
Cotocollao	21.840
Rumiñahui	21.909
Kennedy	48.357
TOTAL POBLACION	328.931

Fuente: Censo de Población y Vivienda (INEC, 2010)

Por lo tanto el universo de estudio es un total de 328.931 personas y para calcular el tamaño de la muestra se utilizará el parámetro estadístico de 2 sigmas, esto quiere decir un 95% de nivel de confianza, como no se tiene un estudio anterior que indique la proporción de la característica se parte de la suposición de que la característica tiene una proporción de 50 p y por último se ha determinado un error de estimación de un 6%. (Luzuriaga, 2006) indica que los especialistas consideran un 6% de error de estimación como un máximo admisible, es por tal motivo que se estimó conveniente utilizar dicho máximo para el cálculo de la muestra.

Debido a que el universo de estudio sobrepasa los 100.000 se utilizará la fórmula de universo infinito que (Luzuriaga, 2006) recomienda:

n = tamaño de muestra

a = 2 sigma que comprende el 95% de nivel de confianza

p = 50% de probabilidades a favor

q = 50 % de probabilidades en contra

e = error admisible de hasta el 6%

$$n = \frac{a^2 \times p \times q}{E^2}$$

$$n = \frac{2^2 \times 50 \times 50}{6^2}$$

$$n = \frac{4 \times 50 \times 50}{36}$$

$$n = \frac{10000}{36}$$

$$n = 278$$

El número de encuestas a realizarse será 278.

### 2.3.1 Recopilación de información encuesta.

#### 2.3.1.1 *Datos generales de encuestados.*

Cuadro No. 6: Género de encuestados

<b>Respuesta</b>	<b>Encuestados</b>	<b>Porcentaje</b>
a) Masculino	128	46%
b) Femenino	150	54%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

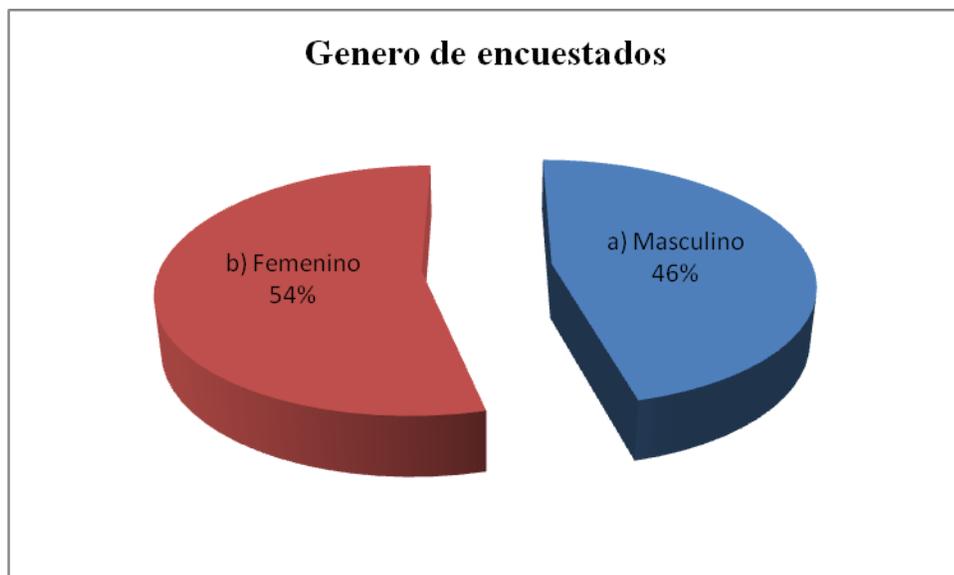


Gráfico No.6.1: Genero de encuestados

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

Cuadro No. 7: Edad de encuestados

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) 15 - 25	88	32%
b) 26 - 35	72	26%
c) 36 - 45	44	16%
d) 46 - 55	28	10%
e) 55 años en adelante	46	17%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

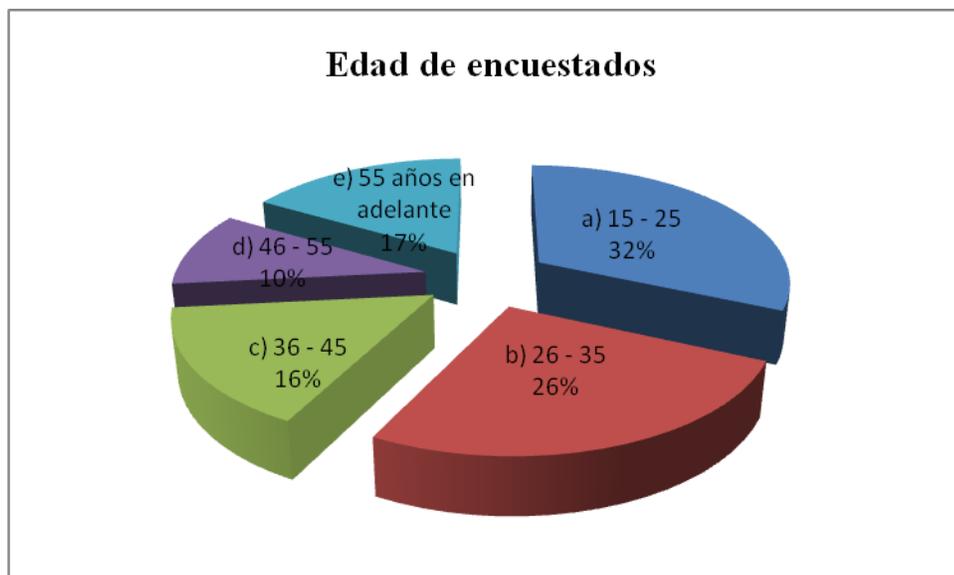


Gráfico No. 7.1: Edad de encuestados

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

Se encuestaron a 278 personas: 54% mujeres y 46% hombres de edades entre los 15 hasta los 55 años y el análisis de sus respuestas es el siguiente:

### 2.3.1.2 Información acerca del turismo en Mindo.

#### Pregunta No. 1

¿Ha visitado Mindo?

Cuadro No. 8: Número de visitas a Mindo

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Si	236	85%
b) No	42	15%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

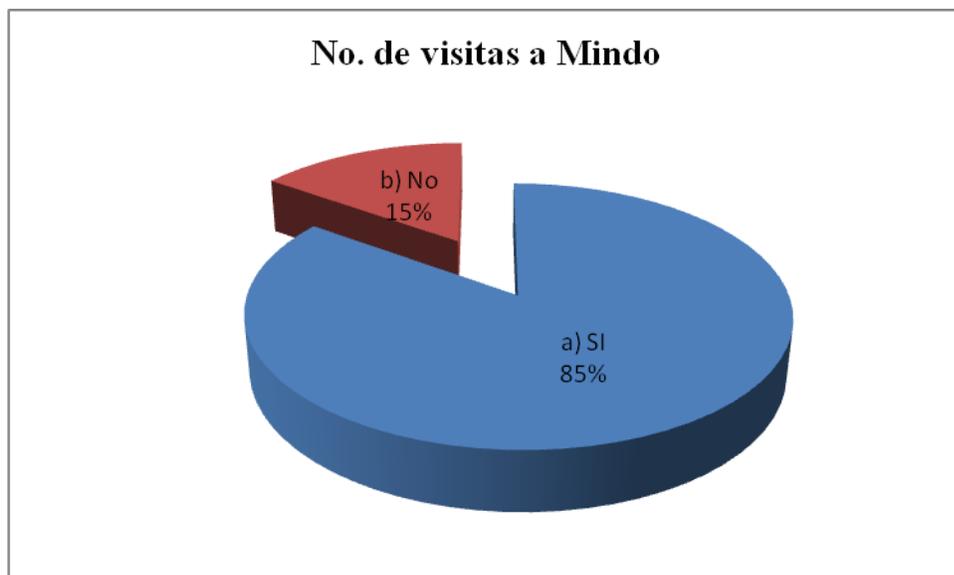


Gráfico No. 8.1: Número de visitas a Mindo

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

De acuerdo al resultado de la encuesta, se puede evidenciar que Mindo es un lugar muy concurrido ya que el 85% de personas encuestadas indica conocer el lugar mientras que el 15% no conoce.

## Pregunta No. 2

¿Con qué frecuencia ha visitado Mindo?

Cuadro No. 9: Frecuencia de visitas a Mindo

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) 1 a 2 veces al año	214	77%
b) 3 a 4 veces al año	14	5%
c) Más de 4 veces al año	8	3%
d) No responde	42	15%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

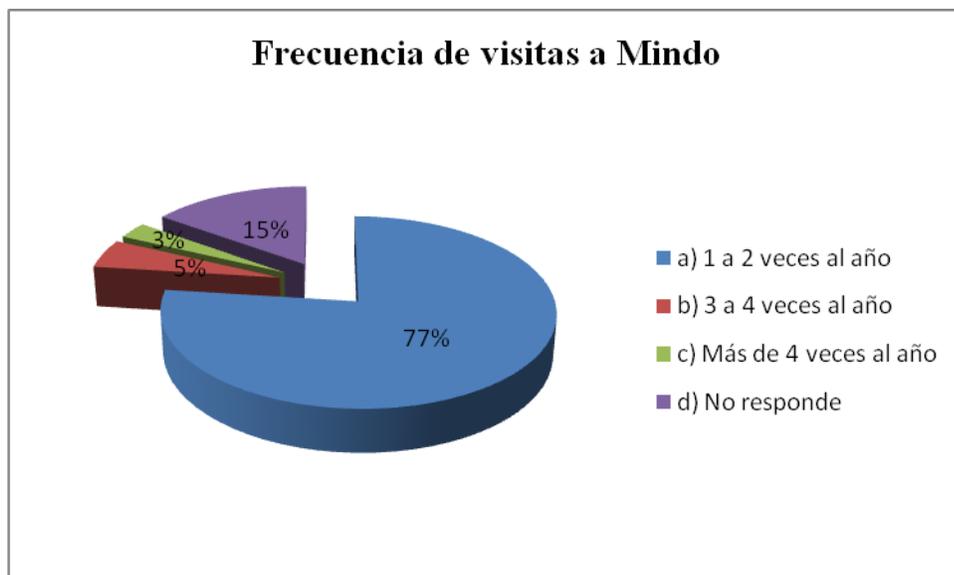


Gráfico No. 9.1: Frecuencia de visitas a Mindo

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

El resultado de la encuesta indica que el 77% de las personas entrevistadas han visitado Mindo 1 a 2 veces al año, el 15% no responde, el 5% ha visitado 3 a 4 veces y un 3% ha regresado a Mindo más de 4 veces al año.

### Pregunta No. 3

¿Qué actividades ha realizado en Mindo?

Cuadro No. 10: Actividades que se realizan en Mindo

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Caminatas por senderos	86	31%
b) Deportes extremos	27	10%
c) Excursiones a cascadas	61	22%
d) Visita a Mariposario y Orquideario	61	22%
e) No responde	44	16%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>



Gráfico No.10.1: Actividades que se realizan en Mindo

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

De acuerdo a la encuesta realizada el 31% de las personas han realizado caminatas por senderos, 22% ha realizado excursiones a las cascadas y ha visitado el mariposario y orquideario, el 16% no responde y el 10% ha practicado deportes extremos. Por lo que se puede confirmar que el enfoque acerca de caminatas por senderos ecológicos es apropiada.

#### Pregunta No. 4

¿En cuáles de los siguientes ríos usted ha realizado actividades en Mindo?

Cuadro No. 11: Actividades realizadas en ríos de Mindo

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Río Mindo	137	49%
b) Río Nambillo	27	10%
c) Río Cinto	21	8%
d) No responde	92	33%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

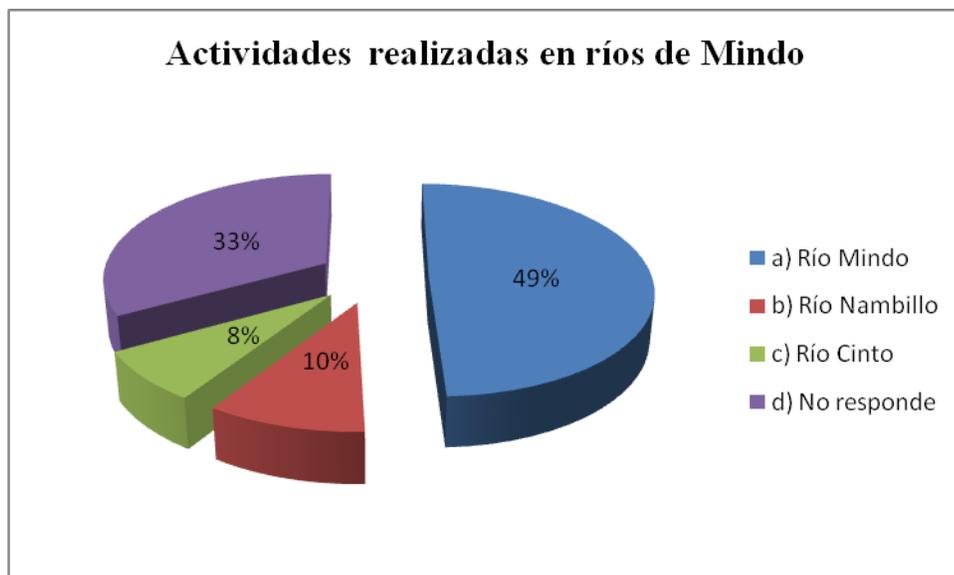


Gráfico No. 11.1: Actividades realizadas en ríos de Mindo

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

El resultado de la encuesta indica que el 49% de las actividades realizadas por los encuestados fue en el río Mindo ya que es el más cercano y más conocido, el 33% no responde por desconocimiento, el 10% fueron realizadas en el río Nambillo y el 8% en el río Cinto.

### 2.3.1.3 Aspecto de la demanda.

#### Pregunta No. 5

¿Ha escuchado acerca del “Cinto” una zona biodiversa poco conocida dentro de Mindo?

Cuadro No. 12: Conocimiento acerca de la zona del Cinto

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Si	58	21%
b) No	218	78%
c) No responde	2	1%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

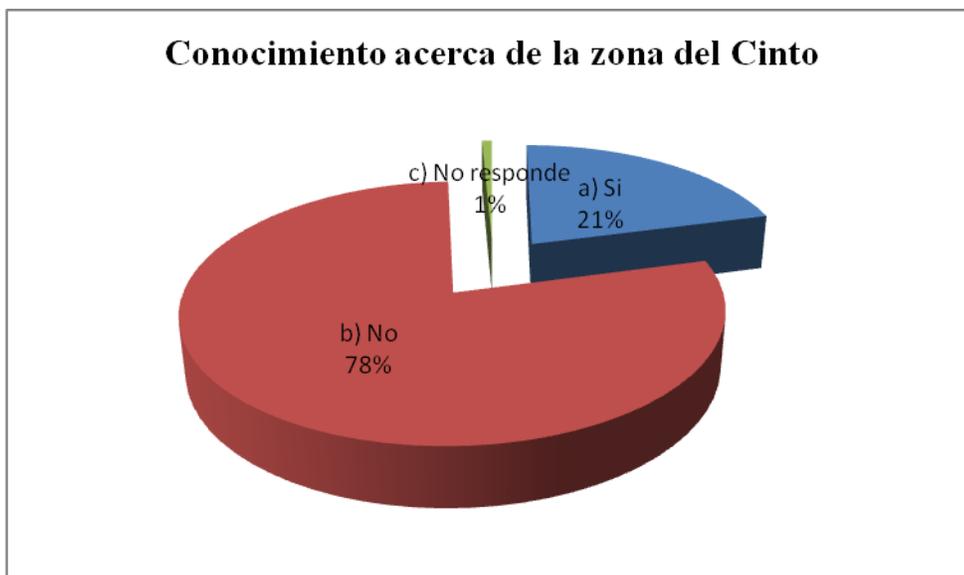


Gráfico No.12.1: Conocimiento acerca de la zona del Cinto

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

El 78% de personas encuestadas no han escuchado acerca del Cinto, el 21% si ha escuchado y el 1% no responde. Se puede evidenciar que poca gente conoce acerca del Cinto y este proyecto es una gran oportunidad para dar a conocer este sector tan biodiverso.

#### Pregunta No. 6

¿Conoce algún atractivo turístico en el sector del “Cinto”?

Cuadro No. 13: Conocimiento de atractivos turísticos en el Cinto

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Si	22	8%
b) No	254	91%
c) No responde	2	1%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

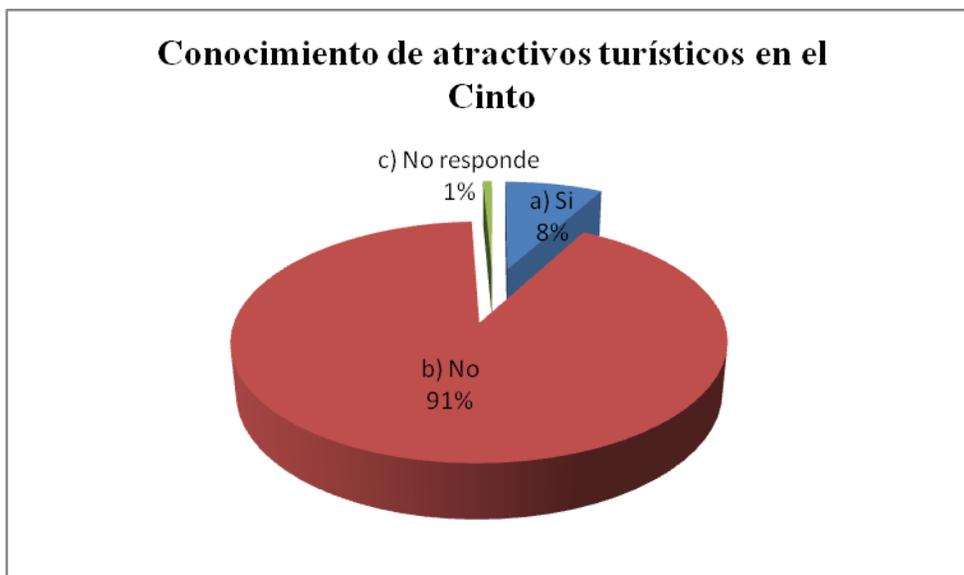


Gráfico No. 13.1: Conocimiento de atractivos turísticos en el Cinto

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

El 91% de personas encuestadas no conoce ningún atractivo turístico en el sector del “Cinto”, el 8% si conoce y el 1% no responde. Se evidencia un desconocimiento del sector y es una ventaja para la implementación de este proyecto que ayudaría a promocionar un nuevo atractivo turístico en la zona.

#### Pregunta No. 7

¿Qué actividades le gustaría realizar?

Cuadro No. 14: Actividades que las personas desearían realizar

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Caminata por senderos ecológicos	99	36%
b) Avistamiento de Aves	50	18%
c) Deportes Extremos	72	26%
d) Visita a un Museo In-Situ	51	18%
e) No responde	6	2%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>



Gráfico No. 14.1: Actividades que las personas desearían realizar

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

El 36% de personas encuestadas están interesadas en realizar caminatas por senderos ecológicos, el 26% en realizar deportes extremos, el 18% estaría interesado en avistar aves y realizar una visita a un museo in situ y el 2% no responde. Esta pregunta se la realizó con el objetivo de conocer el interés de la gente en realizar caminatas por senderos ecológicos, avistar aves y el resultado fue positivo.

### Pregunta No. 8

Si en el “Cinto” ofrecen tours de un día con todo incluido, ¿Usted estaría interesado en realizar uno?

Cuadro No. 15: Número de interesados en realizar un tour por el Cinto

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Si	252	91%
b) No	20	7%
c) No responde	6	2%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

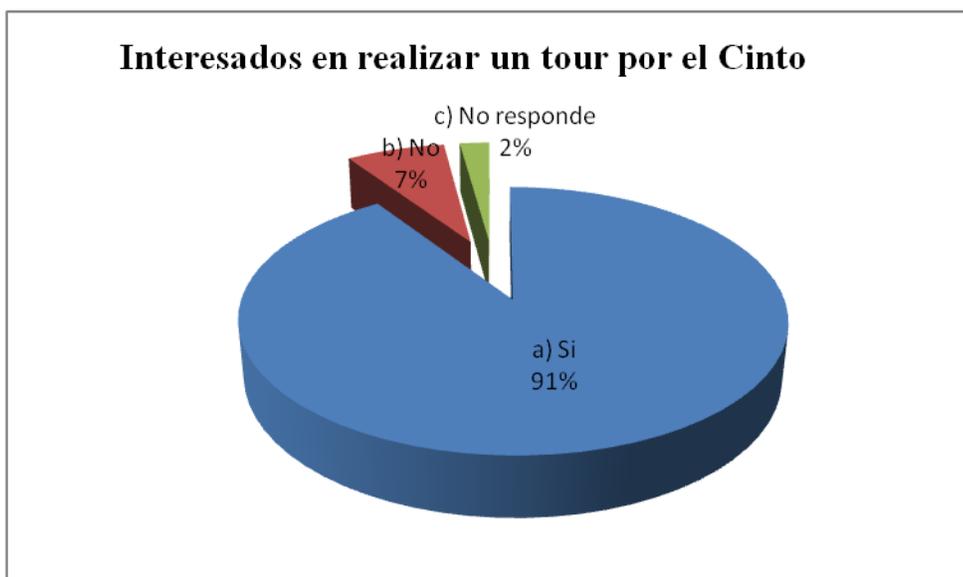


Gráfico No. 15.1: Número de interesados en realizar un tour por el Cinto

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realiza por la autora

De acuerdo a la encuesta el 91% de personas están interesadas en realizar un tour en el “Cinto”, el 7% no está interesado y el 2% no responde. Con esta pregunta se quiso evaluar el interés de la gente en conocer un nuevo atractivo turístico y ver la viabilidad de la ejecución del proyecto. Como se puede evidenciar el resultado es positivo.

### Pregunta No. 9

¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por un tour de un día?

Cuadro No. 16: Precios que las personas estarían dispuestas a pagar por un tour

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) \$20 - \$25	105	38%
b) \$25 - \$30	99	36%
c) \$30 - \$35	48	17%
d) \$35 - \$40	14	5%
e) No responde	12	4%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

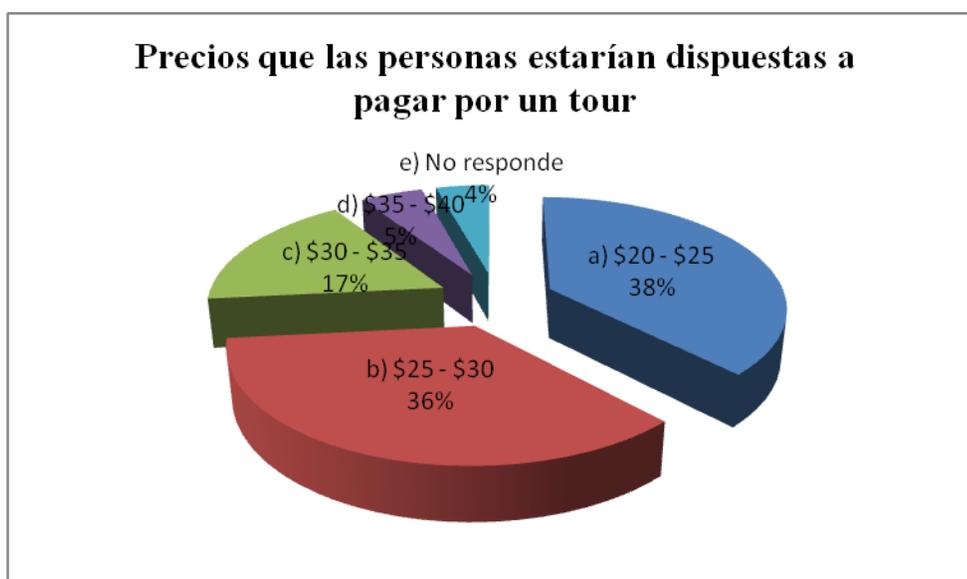


Gráfico No. 16.1: Precios que las personas estarían dispuestas a pagar por un tour

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

El resultado de la encuesta indica que el 38% de las personas que fueron encuestadas están dispuestas a pagar por un tour en el Cinto \$20 – \$ 25, el 36% \$ 25 - \$ 30, el 17% \$ 30 - \$ 35, el 5% le gustaría pagar \$ 35 - \$ 40 y un 4% no responde.

## Pregunta No. 10

¿Qué días usted preferiría realizar el tour?

Cuadro No. 17: Días preferidos para realizar el tour

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Lunes a Viernes	34	12%
b) Sábados y Domingos	161	58%
c) Feriados	77	28%
d) No responde	6	2%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

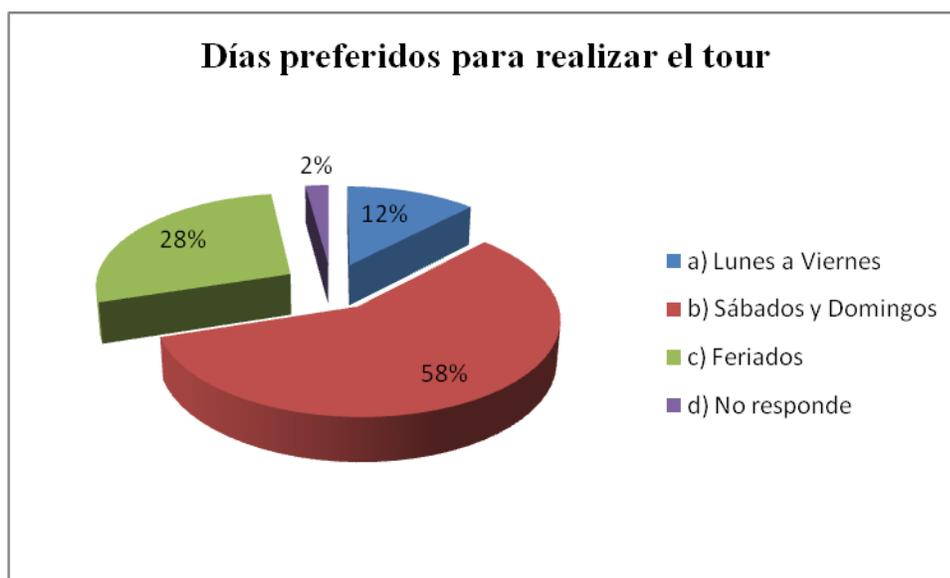


Gráfico No. 17.1: Días preferidos para realizar el tour

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

De acuerdo al resultado de la encuesta se puede observar que el 58% de personas entrevistadas preferiría realizar el tour los sábados y domingos, el 28% en feriados, el 12% de lunes a viernes y el 2% no responde.

### 2.3.1.4 Aspecto de la sostenibilidad.

#### Pregunta No. 11

¿Estaría interesado en contribuir con la comunidad consumiendo productos elaborados y cultivados en el sector?

Cuadro No. 18: Personas interesadas en consumir productos elaborados y cultivados en el sector.

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Si	272	98%
b) No	2	1%
c) No responde	4	1%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

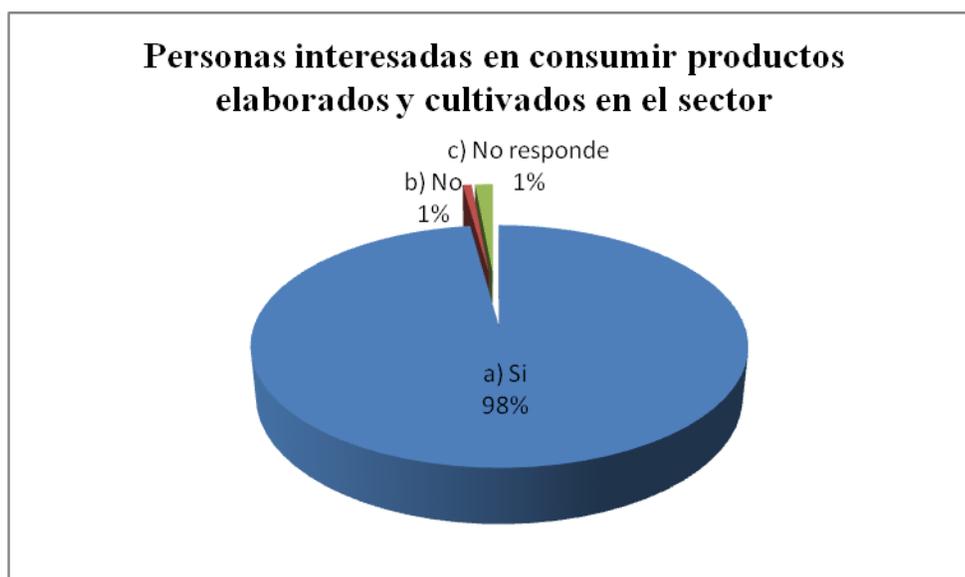


Gráfico No. 18.1: Personas interesadas en consumir productos elaborados y cultivados en el sector

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

El 98% de las personas encuestadas están interesadas en consumir productos elaborados por la comunidad, el 1% no estaría interesado y el otro 1% no responde. Se puede observar una

gran apertura por parte de las personas para consumir productos elaborados por la comunidad y así ayudar con la mejora de su calidad de vida.

### Pregunta No. 12

¿Qué productos estaría interesado en consumir?

Cuadro No. 19: Productos preferidos para consumo

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Artesanías	116	42%
b) Carne de Conejo	51	18%
c) Plantas exóticas cultivadas en viveros	76	27%
d) Abono orgánico	25	9%
e) No responde	10	4%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

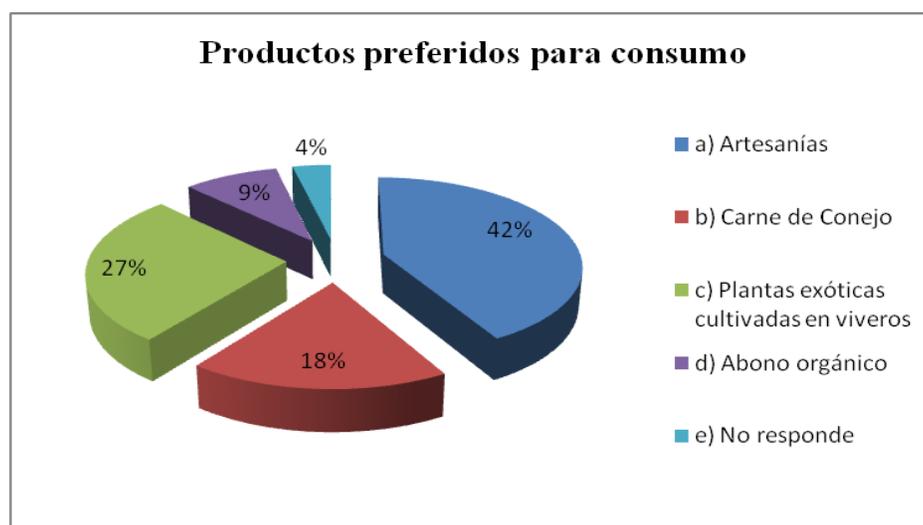


Gráfico No. 19.1: Productos preferidos para consumo

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

De acuerdo al resultado de la encuesta se puede evidenciar que el 42% de las personas entrevistadas estarían interesadas en comprar artesanías realizadas por la comunidad, el 27%

le gustaría comprar plantas exóticas cultivadas en viveros, el 18% le gustaría degustar platos con carne de conejo, el 9% estaría dispuesto a comprar abono orgánico y el 4% no responde. En general se observa mucho interés en la compra de artículos y productos elaborados por la comunidad.

### Pregunta No. 13

¿Le gustaría contribuir con el cuidado del medio ambiente aprendiendo técnicas de reciclaje, ahorro de energía y agua?

Cuadro No. 20: Interés en contribuir con el cuidado del medio ambiente

Respuesta	Encuestados	Porcentaje
a) Si	270	97%
b) No	4	2%
c) No responde	4	1%
<b>TOTAL</b>	<b>278</b>	<b>100%</b>

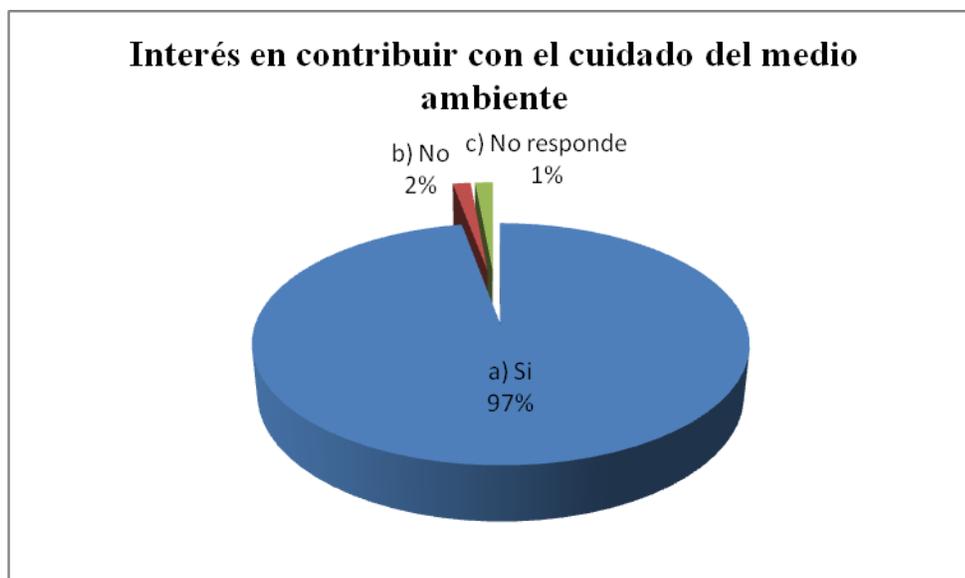


Gráfico No. 20.1: Interés en contribuir con el cuidado del medio ambiente

Elaborado por: Gabriela Carrera

Fuente: Encuesta realizada por la autora

El 97% de las personas encuestadas se encuentran interesadas en contribuir con el cuidado del medio ambiente, 2% no está interesada y el 1% no responde. Se evidencia el cambio de mentalidad de la población y su apertura a conocer más técnicas o tener más información acerca de temas ambientales.

## **2.4 Análisis de la Oferta**

La oferta turística en Mindo es la cantidad de servicios y bienes que los oferentes están dispuestos a poner a consideración del mercado. En el Cinto solo existe una empresa que se llama Cinto Cloud Forest que ofrece hospedaje para un grupo máximo de 20 personas pero la misma se encuentra a una hora y treinta minutos de Mindo, se profundizará acerca de esta empresa en el siguiente punto cuando se analice la competencia.

### **2.4.1 Análisis de la competencia.**

#### **2.4.1.1 Rivalidad directa.**

En el caso del sector turístico en el “Cinto” solo hay una empresa cuyo nombre es Cinto Cloud Forest que ofrece hospedaje para un grupo máximo de 20 personas, sus instalaciones fueron construidas con materiales del sector como son la Teca, el Canelo y Bambú. Ofrecen actividades como paseo en bicicleta, caminatas, paseo en el río o sino simplemente las personas que desean un poco más de descanso, el lodge cuenta con hamacas. Tienen un huerto propio y ofrecen alimentación sana y equilibrada. Los precios oscilan entre USD 45 por una noche en cuarto privado o USD 35 por una noche en cuarto compartido; USD 35 por dos noches en cuarto privado o USD 25 por dos noches en cuarto compartido; USD 30 por tres noches o más en cuarto privado o USD 20 por tres noches o más en cuarto compartido.

Se encuentra ubicado a 30 minutos del pueblo de Mindo en carro y luego a una hora más de caminata.

Se considera que el “Cinto Cloud Forest” por estar más alejado y tener un carretero poco accesible no representa una rivalidad directa en el sector para “La Cumbre”. “La Cumbre” tiene una gran ventaja que es la accesibilidad, el paisaje y además estaría promocionando más al sector a través de un producto novedoso que se enmarca en la sostenibilidad.

#### **2.4.1.2 Competidores potenciales.**

En cuanto a competidores potenciales “La Cumbre” colinda con 2 fincas; la primera finca se encuentra dedicada al cultivo del café y la segunda finca se encuentra en venta por varios años y no hay comprador por su alto costo. Se considera que puede haber un competidor potencial si una persona o empresa con bastante capital compra la finca colindante y la dedica a actividades turísticas. Esta opción se ve muy a largo plazo ya que tendría una barrera de entrada por el volumen de inversión que se requiere para construir una hostería.

#### **2.4.1.3 Productos sustitutos.**

Al momento no hay un producto sustituto en el sector del Cinto cerca de “La Cumbre” pero podría existir en un futuro, si las personas que administran la finca con el proyecto del café se decidan hacer una ruta del café y le venden como una actividad turística. En ese sentido “La Cumbre” se seguirá diferenciando por sus paisajes, la biodiversidad, seguridad, compromiso con el medio ambiente y servicio de post venta, el mismo que logrará una fidelización del cliente.

En Mindo si hay varias empresas que ofrecen productos sustitutos, como paquetes incluido el alojamiento y paquetes por un día. A continuación un detalle de las empresas que ofrecen dichos productos:

La Hostería El Carmelo ofrece paquetes de un día que van desde los USD 15 a USD 24 por adulto y desde USD 11 a USD 20 por niño. Así mismo, ofrece paquetes todo incluido de dos días y una noche a un precio de USD 65 por persona. La hostería y restaurante Mindo Lago también ofrece un paquete de un día que incluye: canopy, tubing, mariposario, tour del chocolate y concierto de ranas a un precio que varía entre USD 6 a USD 12 por persona.

Así mismo, Mindo Real ofrece un paquete de un día que incluye: uso de instalaciones y senderismo por un valor de USD 9 a USD 12, este paquete se asemeja al paquete que se ofrecerá en la finca “La Cumbre”. Y por último Mindo Río hostería también ofrece un paquete de un día express que incluye: uso ilimitado de las instalaciones y caminata al río Mindo por USD 22 adultos y USD 16 niños.

De acuerdo a la información del plan de desarrollo y ordenamiento territorial de Mindo al 2011 existen 54 establecimientos de recreación, diversión y esparcimiento, cabe destacar que esta información es solo de establecimientos que tienen los permisos de trabajo respectivos.

Cuadro No. 21: Servicios Turísticos Mindo

<b>ACTIVIDAD / SERVICIO</b>	<b>CLASE / TIPO</b>	<b>No.</b>
RECREACION, DIVERSION Y ESPARCIMIENTO	Cascadas para caminatas y canoying	6
	Complejos Turísticos con áreas recreativas y actividades	7
	Reservas privadas para caminatas, observación de colibríes, tours de aves	15
	Jardines de exhibición de mariposas, orquídeas, colibríes, acuario	4
	Canopy	2
	Cabalgatas a caballo	1
	Tubing	1
	Tours bicicletas y cuadrones	2
	Culturales	7
	Atractivos naturales ríos y bosques	9
	<b>TOTAL</b>	<b>54</b>

Fuente: Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial Mindo

Elaborado por: Gabriela Carrera

## 2.5 Determinación de la demanda potencial insatisfecha

La demanda potencial insatisfecha en el sector turístico sería la cantidad de productos o servicios que probablemente el mercado demande en los próximos años y que la oferta no podría satisfacer si se mantienen las condiciones actuales.

Para realizar la proyección tanto de la demanda y de la oferta se utilizaron algunos datos proporcionados por el teniente político de Mindo, el señor Klever Tello y datos estadísticos que se encuentran en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Gobierno autónomo descentralizado parroquial de Mindo.

Para determinar la demanda se utilizó como base la información del 2010 en la cual se señala que ingresaron a Mindo 13136 personas (visitantes extranjeros y visitantes nacionales). A dichos valores se incrementó un 5.16% en cada año que es la tasa de crecimiento promedio de 5 años anteriores en cuanto a ingresos de turistas extranjeros al Ecuador, un porcentaje menor al señalado por el señor teniente político, el mismo que indicó que más o menos el turismo en Mindo se ha incrementado en un 10% en los últimos años. No existe mayor información estadística, por tal motivo se utilizó la tasa promedio antes mencionada.

Cuadro No. 22: Ingreso de turistas al Ecuador 2007 - 2011

<b>AÑOS</b>	<b>NO. TURISTAS</b>	<b>TASA DE INCREMENTO</b>
2007	937487	
2008	1005297	0,072
2009	968499	-0,037
2010	1047098	0,081
2011	1140978	0,090

<b>TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO</b>	5,16%
-------------------------------------	-------

Fuente: Estadísticas del Optur 2011

Elaborado por: Gabriela Carrera

Cuadro No. 23: Proyección de la demanda 2011 - 2020

<b>AÑOS</b>	<b>NO. TURISTAS</b>	<b>TASA DE CRECIMIENTO</b>
2011	13814	
2012	14528	5,16%
2013	15278	5,16%
2014	16067	5,16%
2015	16896	5,16%
2016	17769	5,16%
2017	18686	5,16%
2018	19651	5,16%

2019	20666	5,16%
2020	21733	5,16%

Fuente: Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial datos 2010

Elaborado por: Gabriela Carrera

Cuadro: No. 24: Proyección de la oferta 2011 - 2020

<b>AÑOS</b>	<b>NO. DE PLAZAS</b>
2011	1194
2012	1231
2013	1270
2014	1310
2015	1351
2016	1394
2017	1437
2018	1482
2019	1529
2020	1577

Fuente: Plan de desarrollo y ordenamiento territorial datos 2011

Elaborado por: Gabriela Carrera

Para el cálculo del cuadro No. 24 acerca de la proyección de la oferta como no hay mucha información estadística, se utilizó la información acerca del total de plazas que ofrecen los servicios turísticos en Mindo y como variable utilicé el porcentaje (3,14%) del PIB que estima el Economista Luis Luna (publicación quincenal sobre desarrollo, comercio e integración) se mantendría en los próximos años.

Cuadro No. 25: Determinación de la demanda potencial insatisfecha

<b>AÑOS</b>	<b>DEMANDA POTENCIAL</b>	<b>OFERTA POTENCIAL</b>	<b>DEMANDA POTENCIAL INSATISFECHA</b>
2011	13814	1194	12620
2012	14528	1231	13296
2013	15278	1270	14008
2014	16067	1310	14757
2015	16896	1351	15545
2016	17769	1394	16375
2017	18686	1437	17249
2018	19651	1482	18168
2019	20666	1529	19137
2020	21733	1577	20156

Elaborado por: Gabriela Carrera

Después de realizada la proyección de la demanda desde el 2011 que son 13814 turistas hasta el 2020 que son 21733 y de acuerdo al resultado de la encuesta con respecto a la realización de caminatas por senderos ecológicos que tuvo una aceptación del 36%. Se procedió a determinar que con la demanda en el 2013 de 15278 y la oferta de 1270 se puede captar un máximo del 92% de la demanda.

Del análisis antes realizado se puede concluir que el proyecto podría captar un 92% de la demanda insatisfecha. Pero como nuestro objetivo es cuidar el medio ambiente, se ha utilizado una capacidad de carga menor en los estudios posteriores y se espera recibir a 3870 personas el primer año que sería un 28% de la demanda insatisfecha.

## **2.6 Análisis de precios**

Después de realizada la investigación de los precios ofertados en los diferentes lugares, se puede establecer una variación de precios entre los establecimientos y es debido principalmente a los servicios que ofrecen. Así mismo, los precios que se han calculado para realizar este proyecto están acordes con la oferta y con la encuesta realizada.

Para determinar el precio para el producto turístico que se va a ofrecer se utilizará el procedimiento de coste total unitario más un margen sobre el precio de venta al público, este método posee una ventaja ya que se conoce con qué margen se está actuando. Además el mismo está de acuerdo a los resultados de las encuestas.

Cuadro No. 26: Proyección de precios para 5 Años

	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
<b>PVP</b>	15,96	15,96	17,05	17,05	17,90

Elaborado por: Gabriela Carrera

## **2.7 Comercialización del producto**

En lo que respecta a la comercialización del producto se utilizará una página web en la cual se receptorá las reservaciones a nivel local e internacional. Así mismo, se utilizará un canal directo con el personal de ventas y los directivos. También se utilizarán canales indirectos con intermediarios minoristas, por ejemplo: personas que ofrecen tours en Mindo y con los mismos se trabajaría por medio de pago de comisiones por la ventas realizadas. Otra estrategia de comercialización es realizar alianzas con hosterías que ofrezcan servicio de hospedaje, por ejemplo: Mindo Real, ellos recibirían un comisión por personas referidas que realicen tours en “La Cumbre” y viceversa, “La Cumbre” recibiría comisión por personas referidas que se hospeden en la hostería.

Como es un producto que está en fase de introducción, promocionar en radio o televisión es costoso por lo que se ha decidido optar por invitar al Ministerio de Turismo para que realicen un reportaje para su programa Ecuador Ama la Vida. Así mismo, se realizarán materiales impresos como flyers informativos los mismos que darán soporte al personal de ventas mostrando las características del producto en forma simple. Para estos materiales impresos se utilizará papel reciclado.

## LLAME YA!

*Pregunte por los precios especiales para grupos.*

*Le esperamos.*

*Venga y disfrute.*



### RESERVACIONES:

Av. Gonzalo Pizarro y  
Abdón Calderón E1-22  
Tumbaco—Ecuador

Teléfono: 593-2-2372-300  
Celular: 0998335234  
Correo: [gabitacarrera82@gmail.com](mailto:gabitacarrera82@gmail.com)



## La Cumbre



**Descubre las maravillas del  
Cinto**



## La Cumbre es Verde



En la finca "La Cumbre" podrá disfrutar de un tour por un día todo incluido.

El tour incluye:

**Heliconia** Caminatas por los 3 senderos ecológicos.

Charlas informativas en los centros interpretativos.

Almuerzo en el restaurante mirador.

Jugos naturales con frutas cultivadas en la finca.

Piscina natural en el río Cinto.

Riachuelos internos.

Observación de aves.

Vistas espectaculares.

Uso de sus instalaciones.

### Sostenibilidad

Pensando en la conservación del medio ambiente, "La Cumbre" realiza un manejo responsable de los desechos sólidos y líquidos. Para el manejo de los desechos líquidos posee un biodigestor y un pozo séptico con lo cual no contamina.

Así mismo realiza un reciclaje correcto tanto de plástico, papel y desechos orgánicos los mismos que los utiliza para realizar compost para sus huertas.

También trabaja con la comunidad, enseñando una nueva actividad económica en vez de la agricultura.



Cordillera de Zaloya

### Biodiversidad

"La Cumbre" posee más de

37 especies de aves y varias especies de colibríes que los podrá observar en sus bebederos. Además podrá observar varias especies de orquídeas y flora en general.

*Si le gusta la naturaleza y quiere conocer nuevos lugares cerca de Mindo. La finca "La Cumbre" le espera, aquí podrá disfrutar de la naturaleza en su estado más puro.*

### RESERVACIONES:

Av. Gonzalo Pizarro y Abdón Calderón E1-42

Teléfono: 593-2-2372-300  
Celular: 0998335234  
Correo: gabiaccarrera82@gmail.com

Imagen No. 11: Modelo de tríptico promocional

Elaborado por: Gabriela Carrera

## 2.8 Estrategias de introducción al mercado

Con el objetivo de introducir el producto turístico que ofrece "La Cumbre" se utilizará principalmente su página web y las redes sociales como Facebook y Twitter. Así mismo se repartirá los trípticos promocionales en el centro de información de Mindo, restaurantes, oficina del Gobierno de la Parroquia de Mindo y operadoras turísticas del sector. También se

tramitaría con el Ministerio de Turismo para que hagan un reportaje en el programa Ecuador Ama la Vida, como es un producto sustentable se estima que tendría acogida en el Gobierno.

Por otro lado, se promocionará los servicios de “La Cumbre” a las principales autoridades de los colegios tanto públicos como privados para que puedan realizar paseos educativos y recreacionales, así como también se promocionará a empresas para sus paseos o eventos corporativos.

Por otro lado se ofrecerá un descuento del 5% para grupos mayores a 10 personas.

## **2.9 Conclusiones del estudio de mercado**

De acuerdo a los resultados de la encuesta, acerca de la demanda se puede evidenciar que a un 36% le gustaría realizar caminatas por senderos ecológicos y además un 91% de los encuestados estaría interesado en realizar un tour con todo incluido en el Cinto. También se puede evidenciar con las proyecciones realizadas que la demanda potencial insatisfecha es de un 92% si el PIB se mantiene en un 3,14% y la tasa de crecimiento del turismo sea 5% o mayor en los próximos años.

En cuanto a los precios, se puede observar que los mismos son muy competitivos, por lo tanto se cree que el proyecto es viable y puede tener una acogida positiva en el mercado.

## **ESTUDIO TECNICO**

### 3.1 Determinación del tamaño óptimo del proyecto

El tamaño del proyecto se encuentra dado por la capacidad instalada para el servicio de los turistas. En el caso de este proyecto se encuentra determinado por la cantidad de visitas que se atiendan con los servicios que se ofrezcan en la finca “La Cumbre”.

El primer paso que se realizó para determinar el tamaño óptimo del proyecto fue determinar la capacidad de carga de los senderos. Los valores obtenidos en dicho cálculo indican el máximo de visitas que el lugar y que sus senderos pueden recibir, pero tal y como nos indica (Pérez de las Heras, Manual del Turismo Sostenible, 2003) hay que determinar un factor limitante y siempre para comenzar hay que escoger la cifra más pequeña para luego ir aumentando con el tiempo. En el caso de la finca “La Cumbre” el factor limitante es su infraestructura principal que sería su terraza mirador en la cual se servirían los almuerzos y bebidas, la misma podría recibir a 3 grupos de 10 personas diarios. Con este limitante y también debido a la estacionalidad del turismo por factores de clima, vacaciones, se espera recibir a 3870 personas al año que sería un 28% de la demanda insatisfecha.

Cuadro No. 27: Tamaño óptimo del proyecto

<b>INSTALACION</b>	<b>AREA M2</b>
Área de terreno	120000
Área de Construcción	120
Terraza Mirador	110
Sendero el Cinto	51,10
Sendero verde	403
Sendero un paseo con las aves	1100
Parqueadero	160

Elaborado por: Gabriela Carrera

### 3.1.1 Determinación de la capacidad de carga de los senderos.

Para medir la capacidad de carga de los senderos se ha utilizado el método de Roberto Boullón 1985. (Pérez de las Heras, Manual del Turismo Sostenible, 2003) indica que la fórmula para calcular la capacidad de carga que indica Boullón en su libro "Planificación del espacio turístico" es la siguiente:

CC (Capacidad de Carga) = Área total de usufructo turístico / Porcentaje de área necesaria para cada turista

CR (Coeficiente de Rotación) = Número de horas que el área abre / Número de horas que cada persona emplea en el área

CCF (Capacidad de Carga Física) = CC x CR

#### **SENDERO EL CINTO**

- Es un área abierta y al final se llega a una laguna a orillas del Río Mindo.
- Cada persona ocupa 4 m<sup>2</sup> de superficie según (OMT, 2005) en (Segrado Pavón, 2013).
- El ancho del sendero es de 1.30 m<sup>2</sup>.
- Tiene una superficie de 51.10 m<sup>2</sup>.
- Se necesita 5 minutos para bajar por el sendero pero si las personas desean bañarse se estima que todo el recorrido tome 1 hora.
- Está abierto 8 horas / día.
- El límite máximo diario de visitas que este sendero puede recibir es de 102.20.

Cuadro No. 28: Cálculo capacidad de carga sendero el Cinto

CC=	$\frac{51,1}{4}$	12,78
CR=	$\frac{8}{1}$	8
CCF=	102,20	

Elaborador por: Gabriela Carrera

## SENDERO VERDE

- La caminata se realiza en un solo sentido desde el parqueadero hasta la terraza mirador e instalaciones. Es una ascensión moderada.
- El ancho del sendero es de 1.30 m2.
- Tiene una superficie de 403 m2.
- Se necesita de 20 a 30 minutos para ascender hacia la terraza mirador e instalaciones de la finca.
- Está abierto 8 horas / día.
- El límite máximo diario de visitas que este sendero puede recibir es de 1612.

Cuadro No. 29: Cálculo capacidad de carga sendero verde

CC=	$\frac{403}{4}$	100,75
CR=	$\frac{8}{0,5}$	16
CCF=	1612	

Elaborado por: Gabriela Carrera

### **SENDERO UN PASEO CON LAS AVES**

- Este sendero es tipo circuito ([www.biobol.org](http://www.biobol.org), 2013) es decir comienza en la terraza mirador y culmina ahí.
- El ancho del sendero es de 1.30 m2.
- Tiene una superficie de 1100 m2.
- Se necesita 2 horas para realizar esta caminata.
- Está abierto 8 horas / día.
- El límite máximo diario de visitas que este sendero puede recibir es de 1100.

Cuadro No. 30: Cálculo capacidad de carga sendero un paseo con la aves

<b>CC=</b>	$\frac{1100}{4}$	275
<b>CR=</b>	$\frac{8}{2}$	4
<b>CCF=</b>	1100	

Elaborado por: Gabriela Carrera

### 3.2 Determinación de la localización del proyecto

#### 3.2.1 Macrolocalización.

Este proyecto se encuentra localizado en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Mindo, lugar que ha adquirido importancia debido a sus paisajes, biodiversidad y riquezas históricas. El proyecto se encuentra localizado a 1 hora y 30 minutos de la capital.

En cuanto a la obtención de suministros, insumos y mano de obra, no es problema ya que se los puede conseguir en Mindo y los recursos agrícolas los proporcionarían la misma comunidad y la finca. Acerca de la mano de obra, se contará con gente de la comunidad para que puedan ser guías de los senderos y así puedan aportar con sus conocimientos del sector.

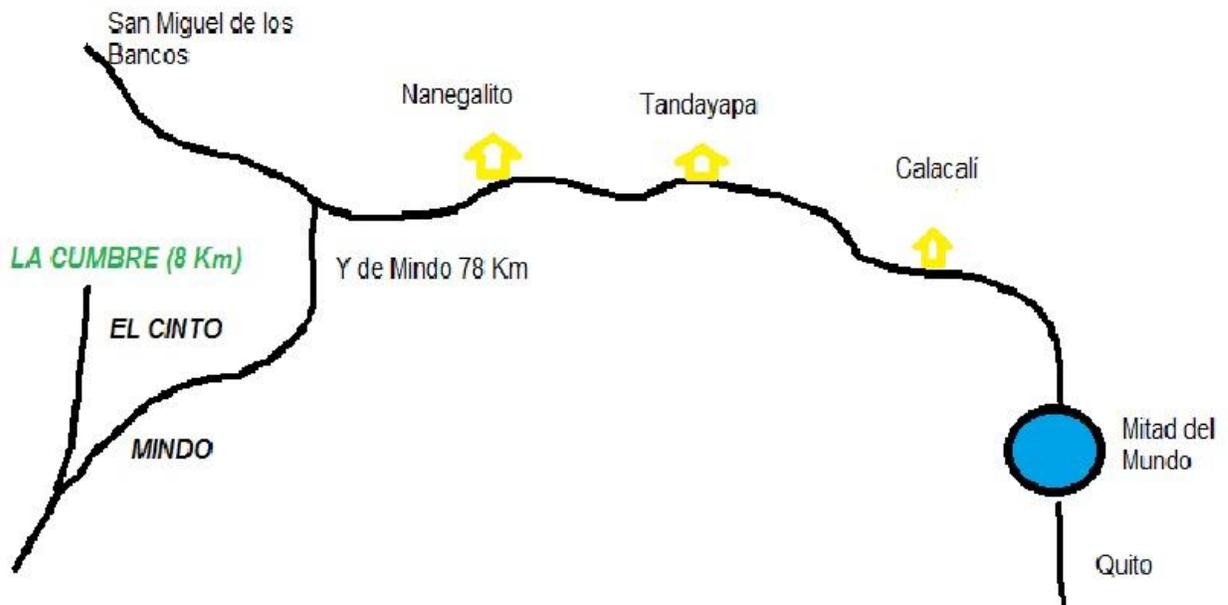


Imagen No. 12: Macrolocalización del proyecto

Elaborado por: Gabriela Carrera

### 3.2.2 Microlocalización.

Este proyecto se encuentra localizado en el Cinto, provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia de Mindo. El Cinto se caracteriza por sus increíbles paisajes, biodiversidad y su Río. El mismo se encuentra a 1 hora y 30 minutos de la capital y además se encuentra cerca de Mindo que es un destino turístico muy conocido.

Se optó por realizar este proyecto en la finca “La Cumbre” ya que es propiedad de la familia y se desea incursionar en el turismo. “La Cumbre” cuenta con los siguientes atractivos:

- Laguna natural a orillas del río Cinto
- Agua que se acarrea desde una vertiente natural

- Energía eléctrica en sus instalaciones
- Según inventario de avifauna (capítulo 1) hay 37 especies de aves.
- Según inventario de flora (capítulo 1) hay 42 especies de plantas y 9 especies de orquídeas.
- Según inventario de peces (capítulo 1) hay 4 especies de peces.

Además de la biodiversidad existente en la finca, también tiene 3 senderos que serán diseñados adecuadamente para cuidar el medio ambiente. A continuación una breve descripción de cada sendero:

### **PRIMER SENDERO**

Nombre: Sendero El Cinto

Este sendero se ubica a la llegada de la finca y termina en las orillas del río Cinto donde hay una pequeña laguna para quienes deseen tomar un baño en las aguas cristalinas del Río Cinto. Este sendero tiene 51.10 m<sup>2</sup> y la caminata toma alrededor de 5 minutos, es una pequeña bajada que requiere poco esfuerzo físico.

### **SEGUNDO SENDERO**

Nombre: Sendero Verde

Este sendero comienza en la llegada a la finca donde se dejan los carros y se debe subir 403 m<sup>2</sup> hasta llegar a la terraza mirador e instalaciones de la finca. Esta caminata se la realiza dentro de un bosque secundario y se podrá escuchar el trinar de las aves, especialmente de los loros y tucanes. Este sendero tiene una dificultad moderada no es una subida empinada, además hay descansos para que la gente pueda reponer energías. El tiempo estimado de recorrido de este sendero es de 20 a 30 minutos.

### **TERCER SENDERO**

Nombre: Sendero Un paseo con las aves

Este sendero comienza en la terraza mirador y termina en el mismo lugar es decir que es un sendero tipo circuito (www.biobol.org, 2013). Al principio se pasará por un jardín de plantas de

la zona aquí se podrá observar varios tipos de Orquídeas y Bromelias. Durante todo el trayecto de este sendero, los visitantes podrán escuchar el trinar de una gran variedad de aves, también se podrá observar a los pájaros carpinteros y a una gran variedad de colibríes en sus respectivos bebederos. Este recorrido tiene igualmente una dificultad moderada, se caminará alrededor de 1100 metros y el tiempo estimado de caminata es de 40 minutos a 1 hora y 15. El tiempo que demore la caminata dependerá del grupo y el estado físico de los visitantes.

Los tres senderos antes mencionados contarán con los suficientes descansos para que los visitantes puedan hidratarse y descansar. Los mismos se pueden apreciar en el anexo no. 2.

### **3.3 Ingeniería del Proyecto**

El objetivo principal será analizar todo lo concerniente a las instalaciones necesarias para el funcionamiento del proyecto, así mismo se analizará el proceso de servicio y recursos necesarios para que se opere con normalidad.

**Infraestructura:** La finca “La Cumbre” ya tiene una casa de dos pisos, la misma cuenta con energía eléctrica y con agua que viene entubada desde una vertiente natural. Además ya cuenta con la terraza mirador, solo falta la construcción de los dos centros de interpretación.

**Vías de Acceso:** Hay una vía de acceso desde Mindo, la misma que es lastrada y puede transitar en época de verano todo tipo de vehículo, cuando llega la época de lluvia es preferible un auto con doble tracción para evitar cualquier eventualidad.

#### **3.3.1 Diseño del Proyecto.**

**Centro de Interpretación:** El objetivo principal de incorporar un centro de interpretación ambiental en la finca “La Cumbre” es educar y concientizar tanto a la población local como a los visitantes de la importancia de cuidar el medio ambiente.

Se construirán dos centros de interpretación ambiental. El primer centro se encontrará a la llegada de los visitantes en la zona de los parqueaderos, se ubicó en esa zona porque es el comienzo de la caminata y en el mismo se indicará a los visitantes las normas de

comportamiento y de seguridad dentro de los senderos. Por ejemplo: El guía indicará a los visitantes que tienen tres tipos de tarros de basura, un tarro para desechos comunes, otro para papel y otro de plástico, si tienen basura deberán colocar en el sitio correspondiente a la misma.

El segundo centro de interpretación estará ubicado en el comienzo del tercer sendero, en este centro estarán carteles con la historia de los Yumbos (pueblo que antes habitó en la zona), información de las aves que van a poder observar y por último habrá una pequeña exhibición de piezas de artesanía, presumiblemente del pueblo Yumbo que fueron encontradas al momento de realizar excavaciones dentro de la finca.

Las dimensiones del centro de interpretación son 6 m<sup>2</sup> de diámetro x 7.50 m<sup>2</sup> de alto.

Los materiales que se va utilizar son los siguientes:

Para la estructura total se utilizará Bamboo (*Poaceae Guadua angustifolia*) (Policha, 2012), esta es una madera que es del sector y hay en la finca.

Para el techo se utilizará hojas de Zinc de 3 m<sup>2</sup> de largo y de 1, 2 m<sup>2</sup> de ancho.

Para la base se hará una pequeña fundición de hormigón.

**Parqueadero:** Este sitio tiene 160 m<sup>2</sup> y se podrá parquear de 8 a 10 automóviles. Se debe utilizar maquinaria y material pétreo para que el área quede nivelada y apta para la entrada de vehículos.

**Senderos:** Se utilizaran los 3 senderos ya existentes en la finca. El primer sendero tiene 51,10 m<sup>2</sup>; el segundo sendero tiene 403 m<sup>2</sup> y el tercer sendero tiene 1100 m<sup>2</sup>. Los senderos estarán delimitados por piedras pintadas de blanco para ayudar a los turistas a seguir el sendero y de esta manera se evitará que caminen por otros lugares dañando la flora.

**Área de Reciclaje:** Así mismo a lo largo de los senderos e instalaciones de la finca “La Cumbre” se colocarán basureros diferenciando los materiales como papel, plástico y basura común. En el primer centro interpretativo se educará a los visitantes para que den un tratamiento adecuado a la basura. Por ejemplo: en el basurero de plástico se deberá colocar fundas de plástico, botellas de plástico no contaminadas con comida, en el caso que un

visitante haya consumido snacks esa funda no debe estar en el basurero de plástico sino en el basurero de basura común. El material que se utilizará para realizar los basureros será: madera reciclada y Bamboo ( *Poaceae Guadua angustifolia* ) (Policha, 2012) y material impermeable para el techo que se llama Chova.

A lo largo de los senderos y afuera de las instalaciones de la finca se encontrarán pequeños basureros de madera como en la siguiente foto:



Imagen No. 13: Basurero de Madera

Foto y Arreglos: Gabriela Carrera

**Baños:** Se construirán 4 baños de 4 metros cuadrados. Serán dos baños para damas y dos baños para caballeros. Igualmente para ahorrar el agua y así cuidar el medio ambiente, se utilizará grifería que permita presionar una sola vez y proporcione el agua suficiente para lavarse las manos y se cierre automáticamente.

**Instalaciones:** Aquí se incluye la casa de dos pisos que tiene área de cocina, salas de descanso y demás. Esta instalación ya está construida, por lo tanto en el estudio financiero se colocó un solo valor de terreno y se determinó el precio actual de toda la propiedad de acuerdo a los precios del sector.

### 3.3.2 Valores de Suministros, insumos y construcción.

Cabe señalar que la compra de suministros e insumos en general se los puede adquirir en Mindo. Acerca de la mano de obra se contratará personas de la comunidad, de esta manera se ayudará a mejorar su condición de vida.

Cuadro No. 31: Valores de Construcción

#### VALORES DE CONTRUCCION POR AREA

CONSTRUCCION	AREA (m2)	PRECIO POR (m2)	NUMERO	TOTAL
Centro de Interpretación	45,6	79,49	2	7249
Parqueadero	160	3,75	1	600
Baños	4	165	4	2640
Adecuación senderos	1554,1	0,2		311
Área de Reciclaje (Basureros)		50	4	200
<b>TOTAL INSTALACIONES</b>				<b>11000</b>

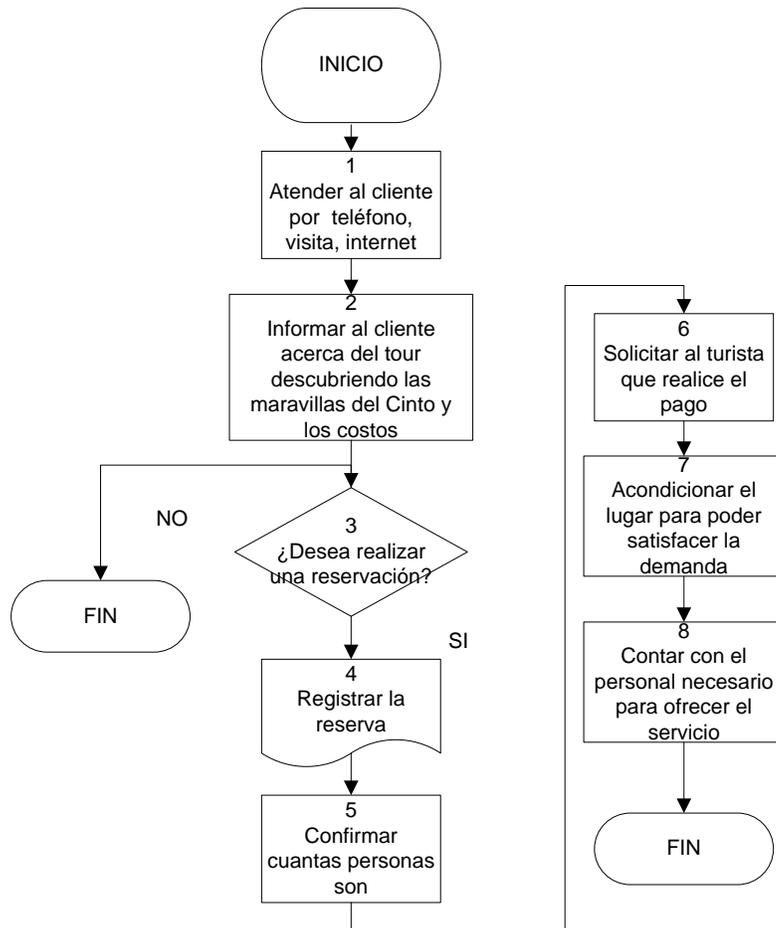
Fuente: Casa del Madera, Ing. Esteban Carrera

Elaborado por: Gabriela Carrera

### 3.4 Identificación y descripción del proceso

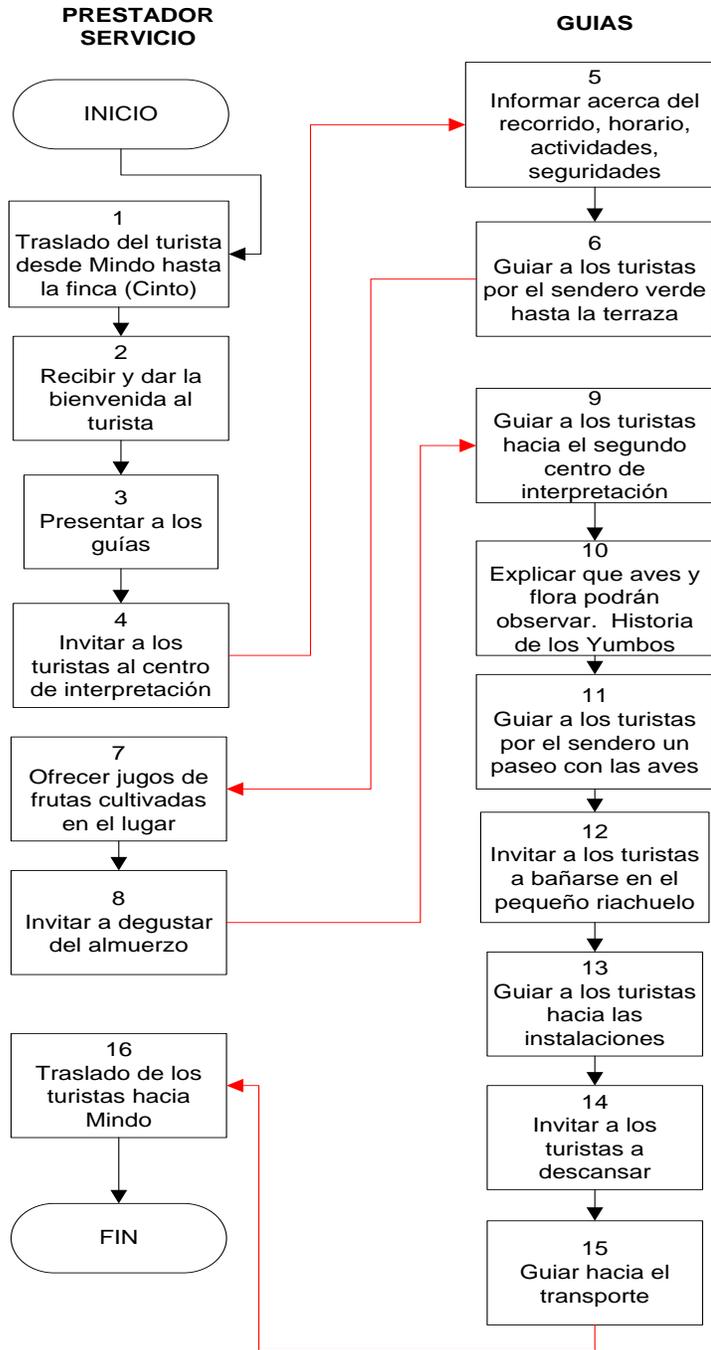
Para describir todo el proceso del producto turístico “Descubriendo las maravillas del Cinto” se ha realizado dos diagramas de flujo; uno con el proceso antes de la realización del tour y el segundo con el proceso durante la realización del tour.

Cuadro No. 32: Diagrama de Flujo del producto turístico “Descubriendo las maravillas del Cinto” antes del recorrido.



Elaborado por: Gabriela Carrera

Cuadro No. 33: Diagrama de Flujo del producto turístico “Descubriendo las maravillas del Cinto” durante el recorrido.



Elaborado por: Gabriela Carrera

### 3.5 Determinación de la organización humana y jurídica que se requiere para la operación del proyecto

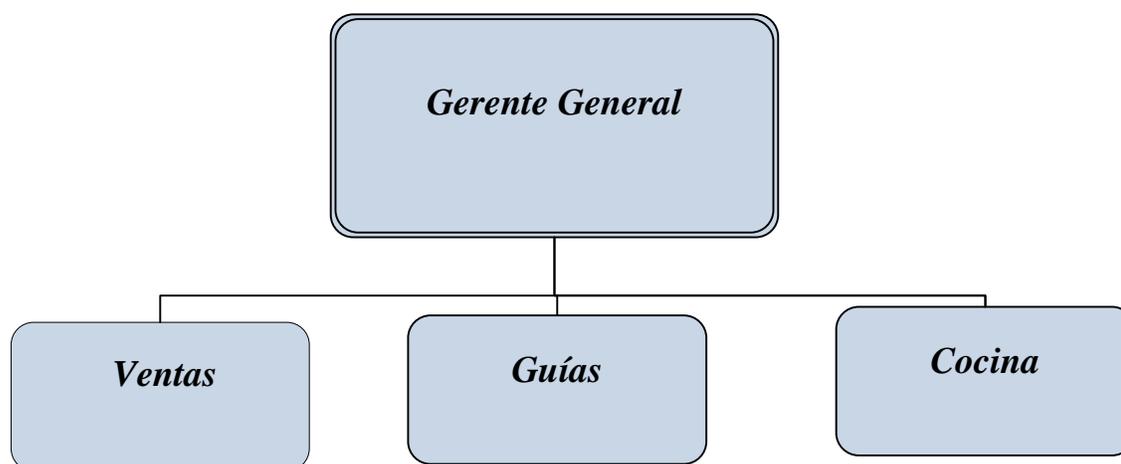
Es indispensable indicar que el personal es lo más importante en una empresa ya que contribuyen con trabajo, esfuerzo, conocimientos, habilidades y por ello esperan recibir salarios justos y beneficios adicionales.

La finca “La Cumbre” por ser una empresa que va a comenzar en el negocio del turismo, pretende tener al personal motivado y capacitado tanto en la parte administrativa como en la parte operativa. A continuación, se detalla el requerimiento del personal para que desempeñe las actividades normales de la finca:

- 1 Representante de Ventas
- 1 Guías (Persona de la Comunidad)
- 1 Asistente de Cocina

#### 3.5.1 Organigrama.

Cuadro No. 34: Organigrama de “La Cumbre”



Elaborado por: Gabriela Carrera

### **3.5.2 Descripción de puestos y funciones.**

#### **Gerente General**

Experiencia en cargos similares, título de tercer nivel en áreas de administración, conocimiento del idioma inglés, manejo de paquetes informáticos y que conozca la industria del turismo. Será el representante legal de la empresa ante la sociedad y encargado de verificar que todos los procesos se cumplan de manera eficaz y que se realice un manejo financiero correcto. También junto con el representante de ventas serán los encargados de desarrollar el mercado y nuevos negocios.

#### **Funciones**

- Planificar, controlar las distantes áreas
- Visitar Clientes corporativos
- Desarrollar nuevos negocios
- Manejar la parte financiera
- Realizar presupuestos
- Mantener contacto con proveedores

#### **Representante de Ventas**

Conocimiento de técnicas de venta, género femenino, buena presencia, don de gente y facilidad de palabra. Será la encargada de vender los paquetes turísticos que ofrece la finca “La Cumbre” a operadores turísticos y agencias de viajes. Así mismo retroalimentará a la gerencia acerca de la competencia y el lanzamiento de nuevos negocios.

#### **Funciones**

- Realizar ventas de los tours
- Responder y revisar información que llega a la página web

- Entregar folletos informativos a empresas que realizan tours en Mindo y centro de información.
- Visitar a clientes
- Desarrollar negocios nuevos
- Analizar la competencia

### **Guías**

Los guías serán elegidos entre los habitantes de la comunidad, edad 20 – 30 años, género indefinido. Serán encargados de guiar a los grupos a través de los senderos ecológicos, explicarán acerca de la flora, fauna y aves que existen, también serán los encargados de velar por la seguridad de las personas durante la caminata y actividades en ríos, por último se encargarán del mantenimiento de los senderos.

### **Funciones**

- Recibir a los turistas
- Transportar a los turistas hacia la finca
- Instruir a los turistas en los diferentes centros informativos
- Precautelar la seguridad de los turistas
- Guiar a los turistas en los diferentes senderos
- Mantener los senderos limpios y seguros

### **Asistente de Cocina**

Experiencia en cargos similares, bachiller, género femenino, preferiblemente una persona que habite en el sector. Será la encargada de cocinar la oferta gastronómica que se va a ofrecer en la finca “La Cumbre”.

## **Funciones**

- Preparar los jugos de fruta del sector para servir a los turistas a su llegada
- Preparar el almuerzo que se servirá a los turistas
- Mantener la limpieza en la terraza mirador
- Mantener limpia la cocina

## **ESTUDIO ECONÓMICO**

## 4.1 Determinación de los costos

### 4.1.1 Costos de Producción.

Cuadro No. 35: Costos del producto “Descubriendo las maravillas del Cinto”

TOTAL DE TOURS AÑO 1	3.870	TOTAL TOURS AÑO 2	4.644	TOTAL TOURS AÑO 3	6.037	TOTAL TOURS AÑO 4	7.245	TOTAL TOURS AÑO 5	9.418
<b>COSTO FIJOS</b>		<b>21363,64</b>	<b>22.740,08</b>	<b>35.123,92</b>	<b>36.516,49</b>	<b>37.978,69</b>			
GUIA									
Sueldo	3.841	4.032,88	8.469,05	8.892,50	9.337,13				
Beneficios Sociales	1.105	1.495,91	3.141,41	3.298,48	3.463,40				
COCINERO									
Sueldo	3841	4.032,88	8.469,05	8.892,50	9.337,13				
Beneficios Sociales	1105	1.495,91	3.141,41	3.298,48	3.463,40				
Depreciación Vehiculo	5840	5.840,00	5.840,00	5.840,00	5.840,00				
Depreciación Instalaciones	1100	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00				
Depreciación Muebles y Enseres	333	332,50	332,50	332,50	332,50				
Servicios Básicos	1200	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61				
Mantenimiento	1800	1.890,00	1.984,50	2.083,73	2.187,91				
Combustible	1200	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61				
<b>COSTOS VARIABLES</b>		<b>8901</b>	<b>11215,26</b>	<b>15.308,83</b>	<b>19.289,13</b>	<b>26.329,66</b>			
ALIMENTACION	8901	11215,26	15308,83	19.289,13	26329,66				
<b>GASTO TOTAL MENSUAL COSTO TOUR TODO INCLUIDO</b>		<b>30.264,64</b>	<b>33.955,34</b>	<b>50.432,75</b>	<b>55.805,61</b>	<b>64.308,34</b>			
		<b>7,82</b>	<b>7,31</b>	<b>8,35</b>	<b>7,70</b>	<b>6,83</b>			

Elaborado por: Gabriela Carrera

#### 4.1.2 Costos de administración.

Cuadro No. 36: Costos de Administración (Total de Sueldos entre Administración y Ventas)

CONCEPTO	AÑOS				
	PRIMER	SEGUNDO	TERCER	CUARTO	QUINTO
<b>TOTAL SUELDOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>	\$ 14.818,79	\$ 16.566,24	\$ 34.789,11	\$ 36.528,57	\$ 38.355,00
<b>SALARIO BÁSICO UNIFICADO</b>	\$ 318,00	\$ 333,90	\$ 350,60	\$ 368,12	\$ 386,53
<b>GUIAS (NUMERO)</b>	1	1	2	2	2
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	\$ 320,07	\$ 336,07	\$ 352,88	\$ 370,52	\$ 389,05
SUELDO TOTAL ANUAL	\$ 3.840,84	\$ 4.032,88	\$ 8.469,05	\$ 8.892,50	\$ 9.337,13
APORTE IESS PERSONAL ANUAL	\$ 359,12	\$ 377,07	\$ 791,86	\$ 831,45	\$ 873,02
LIQUIDO A RECIBIR EMPLEADO	\$ 3.481,72	\$ 3.655,81	\$ 7.677,20	\$ 8.061,06	\$ 8.464,11
DECIMO TERCERO	\$ 320,07	\$ 336,07	\$ 705,75	\$ 741,04	\$ 778,09
DECIMO CUARTO	\$ 318,00	\$ 333,90	\$ 701,19	\$ 736,25	\$ 773,06
FONDO DE RESERVA		\$ 335,94	\$ 705,47	\$ 740,75	\$ 777,78
APORTE PATRONAL	\$ 466,66	\$ 490,00	\$ 1.028,99	\$ 1.080,44	\$ 1.134,46
TOTAL ANUAL GUIAS	\$ 4.945,57	\$ 5.528,79	\$ 11.610,46	\$ 12.190,98	\$ 12.800,53
<b>COCINA (NUMERO)</b>	1	1	2	2	2
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	\$ 320,07	\$ 336,07	\$ 352,88	\$ 370,52	\$ 389,05
SUELDO TOTAL ANUAL	\$ 3.840,84	\$ 4.032,88	\$ 8.469,05	\$ 8.892,50	\$ 9.337,13
APORTE IESS PERSONAL ANUAL	\$ 359,12	\$ 377,07	\$ 791,86	\$ 831,45	\$ 873,02
LIQUIDO A RECIBIR EMPLEADO	\$ 3.481,72	\$ 3.655,81	\$ 7.677,20	\$ 8.061,06	\$ 8.464,11
DECIMO TERCERO	\$ 320,07	\$ 336,07	\$ 705,75	\$ 741,04	\$ 778,09
DECIMO CUARTO	\$ 318,00	\$ 333,90	\$ 701,19	\$ 736,25	\$ 773,06
FONDO DE RESERVA		\$ 335,94	\$ 705,47	\$ 740,75	\$ 777,78
APORTE PATRONAL	\$ 466,66	\$ 490,00	\$ 1.028,99	\$ 1.080,44	\$ 1.134,46
TOTAL ANUAL COCINA	\$ 4.945,57	\$ 5.528,79	\$ 11.610,46	\$ 12.190,98	\$ 12.800,53
<b>REPRESENTANTE DE VENTAS</b>	1	1	2	2	2
SUELDO MENSUAL POR PERSONA	\$ 318,83	\$ 334,77	\$ 351,51	\$ 369,09	\$ 387,54
SUELDO TOTAL ANUAL	\$ 3.825,96	\$ 4.017,26	\$ 8.436,24	\$ 8.858,05	\$ 9.300,96
APORTE IESS PERSONAL ANUAL	\$ 357,73	\$ 375,61	\$ 788,79	\$ 828,23	\$ 869,64
LIQUIDO A RECIBIR EMPLEADO	\$ 3.468,23	\$ 3.641,64	\$ 7.647,45	\$ 8.029,83	\$ 8.431,32
DECIMO TERCERO	\$ 318,83	\$ 334,77	\$ 703,02	\$ 738,17	\$ 775,08
DECIMO CUARTO	\$ 318,00	\$ 333,90	\$ 701,19	\$ 736,25	\$ 773,06
FONDO DE RESERVA		\$ 334,64	\$ 702,74	\$ 737,88	\$ 774,77
APORTE PATRONAL	\$ 464,85	\$ 488,10	\$ 1.025,00	\$ 1.076,25	\$ 1.130,07
<b>TOTAL ANUAL VENTAS</b>	\$ 4.927,64	\$ 5.508,66	\$ 11.568,19	\$ 12.146,60	\$ 12.753,93

Elaborado por: Gabriela Carrera

### 4.1.3 Costos de Venta.

Cuadro No.37: Costos de Marketing y Publicidad

CONCEPTO	AÑOS				
	PRIMER	SEGUNDO	TERCER	CUARTO	QUINTO
<b>GASTOS DE MARKETING Y PUBLICIDAD</b>	\$ 2.160,00	\$ 2.268,00	\$ 2.381,40	\$ 2.500,47	\$ 2.625,49
<b>PROMOCION REDES SOCIALES</b>					
VALOR MENSUAL	\$ 30,00	\$ 31,50	\$ 33,08	\$ 34,73	\$ 36,47
<b>VALOR TOTAL ANUAL</b>	<b>\$ 360,00</b>	<b>\$ 378,00</b>	<b>\$ 396,90</b>	<b>\$ 416,75</b>	<b>\$ 437,58</b>
<b>PUBLICIDAD OTROS MEDIOS</b>					
VALOR MENSUAL	\$ 150,00	\$ 157,50	\$ 165,38	\$ 173,64	\$ 182,33
<b>VALOR TOTAL ANUAL</b>	<b>\$ 1.800,00</b>	<b>\$ 1.890,00</b>	<b>\$ 1.984,50</b>	<b>\$ 2.083,73</b>	<b>\$ 2.187,91</b>

Elaborado por: Gabriela Carrera

### 4.1.4 Costos financieros.

Cuadro No.38: Información de Pago de intereses deuda

CONCEPTO	AÑOS				
	PRIMER	SEGUNDO	TERCER	CUARTO	QUINTO
<b>INTERESES</b>					
ABONO CAPITAL	\$ 38.419,22	\$ 30.356,20	\$ 21.342,28	\$ 11.265,34	\$ 0,00
PAGOS DE PRINCIPAL	(7.212,45)	(8.063,03)	(9.013,91)	(10.076,94)	(11.265,34)
TASA DE INTERES %:	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
<b>VALOR INTERES</b>	<b>-\$ 4.747,96</b>	<b>-\$ 3.897,38</b>	<b>-\$ 2.946,49</b>	<b>-\$ 1.883,46</b>	<b>-\$ 695,07</b>
Cuota	-\$ 11.960,41	-\$ 11.960,41	-\$ 11.960,41	-\$ 11.960,41	-\$ 11.960,41

Elaborado por: Gabriela Carrera

## 4.2 Inversión inicial y Capital de Trabajo

La inversión inicial está dividida en tres partes: la primera es el terreno, instalaciones, vehículo, equipos de oficina, muebles y enseres; la segunda son gastos preoperativos y la última es el capital de trabajo el mismo que se calculó para 6 meses, un tiempo prudente hasta que se puedan incrementar las ventas.

Cuadro No. 39: Inversión inicial y capital de trabajo

<b>INVERSIONES EN ACTIVOS FIJOS</b>	<b>VALOR</b>
Terreno	\$ 36.000,00
Vehículo	\$ 29.200,00
Equipo de Computo	\$ 2.000,00
Equipo de comunicación	\$ 350,00
Muebles de Oficina	\$ 650,00
Muebles para comedor	\$ 675,00
Enseres de Cocina	\$ 2.000,00
Instalaciones	\$ 11.000,00
<b>TOTAL INVERSION EN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>\$ 81.875,00</b>

<b>GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y LANZAMIENTO DEL PRODUCTO</b>	<b>VALOR</b>
Estudio de mercado - lanzamiento - página web	\$ 2.000,00
Consultoría legal (constitución)	\$ 1.200,00
Gastos preoperativos	\$ 500,00
<b>TOTAL GASTOS PREOPERATIVOS</b>	<b>\$ 3.700,00</b>

<b>INVERSION EN CAPITAL DE TRABAJO (6 MESES)</b>	<b>\$ 25.256,67</b>
--	---------------------

<b>TOTAL INVERSIÓN INICIAL</b>	<b>\$ 110.831,67</b>
--------------------------------	----------------------

<b>FINANCIAMIENTO PROPIO</b>	<b>\$ 65.200,00</b>
<b>FINANCIAMIENTO TERCEROS</b>	<b>\$ 45.631,67</b>

<b>PORCENTAJE FINANCIAMIENTO PROPIO</b>	<b>59%</b>
<b>PORCENTAJE FINANCIAMIENTO TERCEROS</b>	<b>41%</b>

Elaborado por: Gabriela Carrera

### 4.3 Cronograma de inversiones

Se ha previsto que la inversión en cuanto a los activos fijos y gastos preoperativos se los realice en el año 0 y en el año 1 se invierta el capital de trabajo. El capital de trabajo ayudaría a mantener operativo el negocio durante los primeros 6 meses del primer año.

Cuadro No. 40: Cronograma de Inversiones

<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>AÑO 0</b>	<b>AÑO 1</b>
Terreno	\$ 36.000,00	
Vehículo	\$ 29.200,00	
Equipo de Computo	\$ 2.000,00	
Equipo de comunicación	\$ 350,00	
Muebles de Oficina	\$ 650,00	
Muebles para comedor	\$ 675,00	
Enseres de Cocina	\$ 2.000,00	
Instalaciones	\$ 11.000,00	
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>	<b>\$ 81.875,00</b>	
<b>GASTOS PREOPERATIVOS</b>		
Estudio de mercado - lanzamiento - página web	\$ 2.000,00	
Consultoría legal (constitución)	\$ 1.200,00	
Gastos preoperativos	\$ 500,00	
<b>TOTAL GASTOS PREOPERATIVOS</b>	<b>\$ 3.700,00</b>	
<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>\$ 25.256,67</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 85.575,00</b>	<b>\$ 25.256,67</b>

Elaborado por: Gabriela Carrera

#### 4.4 Depreciaciones y Amortizaciones

Para la realización de las proyecciones económicas se ha depreciado tanto los muebles y enseres, instalaciones, vehículo y equipos de computación de acuerdo a la información de años y porcentajes del SRI. Así mismo se amortizó los gastos de constitución, lanzamiento del producto y gastos operativos para un año.

Cuadro No. 41: Depreciaciones y Amortizaciones

CONCEPTO	AÑOS				
	PRIMER	SEGUNDO	TERCER	CUARTO	QUINTO
<b>DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES</b>	\$ 332,50	\$ 332,50	\$ 332,50	\$ 332,50	\$ 332,50
VALOR DEL ACTIVO A DEPRECIAR	\$ 3.325,00	\$ 3.325,00	\$ 3.325,00	\$ 3.325,00	\$ 3.325,00
AÑOS DE VIDA UTIL	10	10	10	10	10
CUOTA DE DEPRECIACION (%)	10%	10%	10%	10%	10%
<b>CUOTA DE DEPRECIACION</b>	<b>\$ 332,50</b>				
<b>DEPRECIACION INSTALACIONES</b>	<b>\$ 1.100,00</b>				
VALOR DEL ACTIVO A DEPRECIAR	\$ 11.000,00	\$ 11.000,00	\$ 11.000,00	\$ 11.000,00	\$ 11.000,00
AÑOS DE VIDA UTIL	10	10	10	10	10
CUOTA DE DEPRECIACION (%)	10%	10%	10%	10%	10%
<b>CUOTA DE DEPRECIACION</b>	<b>\$ 1.100,00</b>				
<b>DEPRECIACION VEHICULO</b>	<b>\$ 5.840,00</b>				
VALOR DEL ACTIVO A DEPRECIAR	\$ 29.200,00	\$ 29.200,00	\$ 29.200,00	\$ 29.200,00	\$ 29.200,00
AÑOS DE VIDA UTIL	5	5	5	5	5
CUOTA DE DEPRECIACION (%)	20%	20%	20%	20%	20%
<b>CUOTA DE DEPRECIACION</b>	<b>\$ 5.840,00</b>				
<b>DEPRECIACION EQUIPOS DE COMPUTACION</b>	<b>\$ 400,00</b>				
VALOR DEL ACTIVO A DEPRECIAR	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
AÑOS DE VIDA UTIL	5	5	5	5	5
CUOTA DE DEPRECIACION : (%)	20%	20%	20%	20%	20%
<b>CUOTA DE DEPRECIACION :</b>	<b>\$ 400,00</b>				
<b>TOTAL DE DEPRECIACIONES</b>	<b>\$ 7.672,50</b>				
<b>GASTOS DE LANZAMIENTO DEL PRODUCTO</b>	<b>\$ 1.500,00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
VALOR A AMORTIZAR	\$ 1.500,00				
AÑOS DE AMORTIZACION	1				
CUOTA DE AMORTIZACION (%)	100,0%				
<b>CUOTA DE AMORTIZACION</b>	<b>\$ 1.500,00</b>				

<b>GASTOS PREOPERATIVOS</b>	\$ 500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
VALOR A AMORTIZAR	\$ 500,00				
AÑOS DE AMORTIZACION	1				
CUOTA DE AMORTIZACION %:	100,0%				
<b>CUOTA DE AMORTIZACION</b>	<b>\$ 500,00</b>				
<b>GASTOS DE CONSTITUCION</b>	<b>\$ 1.200,00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
VALOR A AMORTIZAR	\$ 1.200,00				
AÑOS DE AMORTIZACION	1				
CUOTA DE AMORTIZACION %:	100,0%				
<b>CUOTA DE AMORTIZACION</b>	<b>\$ 1.200,00</b>				
<b>TOTAL DE AMORTIZACIONES</b>	<b>\$ 3.200,00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>

Elaborado por: Gabriela Carrera

#### 4.5 Punto de Equilibrio

El punto de equilibrio es la cantidad de ingresos que son necesarios para que una empresa consiga cubrir sus costes fijos. Para el cálculo del punto de equilibrio se realizó una proyección de ventas.

En el caso de la finca la Cumbre este es su punto de equilibrio tanto en volumen de ventas como en unidades.

Cuadro No. 42: Punto de equilibrio proyectado para 5 años

	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
<b>Volumen Ventas</b>	21363,50	22739,93	35123,77	36516,33	37978,53
<b>Unidades</b>	1563,97	1678,87	2420,24	2538,38	2514,30

Elaborado por: Gabriela Carrera

#### 4.6 Estado de resultados pro-forma

El objetivo del estado de resultados es establecer la utilidad del ejercicio, también ahí se evidencia los ingresos y los costos de la operación.

Cuadro No. 43: Estado de Resultados Pro – Forma “La Cumbre”

	AÑOS				
	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	QUINTO
INGRESO	\$ 61.764,58	\$ 74.117,50	\$ 102.923,97	\$ 123.508,77	\$ 168.589,47
COSTO DE VENTAS	\$ 30.264,64	\$ 33.955,34	\$ 50.432,75	\$ 55.805,61	\$ 64.308,34
COSTO ADMINISTRATIVO Y VENTAS	\$ 20.248,69	\$ 18.348,55	\$ 25.736,78	\$ 27.270,59	\$ 29.530,41
COSTOS FINANCIEROS	\$ 4.747,96	\$ 3.897,38	\$ 2.946,49	\$ 1.883,46	\$ 695,07
UTILIDAD ANTES DE UTILIDADES	\$ 6.503,28	\$ 17.916,22	\$ 23.807,95	\$ 38.549,10	\$ 74.055,65
15% PARTICIPACION LABORAL	\$ 975,49	\$ 2.687,43	\$ 3.571,19	\$ 5.782,36	\$ 11.108,35
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO RENTA	\$ 5.527,79	\$ 15.228,79	\$ 20.236,76	\$ 32.766,73	\$ 62.947,30
IMPUESTO A LA RENTA 22%	\$ 1.216,11	\$ 3.350,33	\$ 4.452,09	\$ 7.208,68	\$ 13.848,41
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 4.311,68	\$ 11.878,46	\$ 15.784,67	\$ 25.558,05	\$ 49.098,89

Elaborado por: Gabriela Carrera

#### 4.6 Costo de capital o tasa mínima aceptable de rendimiento

El TMAR de la empresa fue de 15,44%, esto significa que es el rendimiento mínimo que debería ganar la empresa para poder pagar los intereses a los accionistas. Además se puede evidenciar que es más alto que la inflación, por lo tanto no se perdería el poder adquisitivo del dinero. En este caso se puso al banco como inversionista ya que ellos facilitarían el 41% de la inversión total para poder operar. La tasa de inflación que se ocupó para realizar el cálculo fue de 4,17 % un promedio de los 5 años anteriores (información referencial) y un 10% de premio al riesgo para la inversión propia y 12% de premio al riesgo para el banco que según Gabriel Baca Urbina este riesgo debe ser entre el 10% al 15%.

Cuadro No.44: Tasa mínima aceptable de rendimiento

INVERSIONISTAS	% APORTACION	TMAR	PONDERACION
INVERSION PROPIA	0,59	0,15	0,086
BANCO	0,41	0,17	0,068
<b>TMAR GLOBAL</b>			<b>15,44%</b>

Elaborado por: Gabriela Carrera

#### 4.7 Tabla de amortización

Como se indicó anteriormente se solicitaría un préstamo al banco por USD 45631,67 que equivale a un 41% del total de la inversión a un interés anual de 11,20% que es la tasa de referencia del Banco Central del Ecuador.

Cuadro No.45: Tabla de amortización deuda "La Cumbre"

MONTO	\$ 45.631,67				
INTERES ANUAL	11,20%	%			
TIEMPO MESES	60				
INTERES MENSUAL	0,009				
INTERES POR TODA LA DEUDA	0,56	%			
CUOTA MENSUAL	762,69				
			PAGO		(\$ 996,70)
			INTERES		425,90
			CAPITAL		(570,80)
			ABONO CAPITAL		
			SALDO FINAL		
PERIODOS	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO FINAL	
1	-996,70	-425,90	-570,80	45.060,86	
2	-996,70	-420,57	-576,13	44.484,73	
3	-996,70	-415,19	-581,51	43.903,22	
4	-996,70	-409,76	-586,94	43.316,28	
5	-996,70	-404,29	-592,42	42.723,87	
6	-996,70	-398,76	-597,94	42.125,93	
7	-996,70	-393,18	-603,53	41.522,40	
8	-996,70	-387,54	-609,16	40.913,24	
9	-996,70	-381,86	-614,84	40.298,40	
10	-996,70	-376,12	-620,58	39.677,82	
11	-996,70	-370,33	-626,37	39.051,44	
12	-996,70	-364,48	-632,22	38.419,22	
13	-996,70	-358,58	-638,12	37.781,10	
14	-996,70	-352,62	-644,08	37.137,02	
15	-996,70	-346,61	-650,09	36.486,94	
16	-996,70	-340,54	-656,16	35.830,78	
17	-996,70	-334,42	-662,28	35.168,50	
18	-996,70	-328,24	-668,46	34.500,04	
19	-996,70	-322,00	-674,70	33.825,34	
20	-996,70	-315,70	-681,00	33.144,34	
21	-996,70	-309,35	-687,35	32.456,99	
22	-996,70	-302,93	-693,77	31.763,22	
23	-996,70	-296,46	-700,24	31.062,98	
24	-996,70	-289,92	-706,78	30.356,20	

25	-996,70	-283,32	-713,38	29.642,82
26	-996,70	-276,67	-720,03	28.922,79
27	-996,70	-269,95	-726,75	28.196,03
28	-996,70	-263,16	-733,54	27.462,49
29	-996,70	-256,32	-740,38	26.722,11
30	-996,70	-249,41	-747,29	25.974,82
31	-996,70	-242,43	-754,27	25.220,55
32	-996,70	-235,39	-761,31	24.459,24
33	-996,70	-228,29	-768,41	23.690,82
34	-996,70	-221,11	-775,59	22.915,24
35	-996,70	-213,88	-782,82	22.132,41
36	-996,70	-206,57	-790,13	21.342,28
37	-996,70	-199,19	-797,51	20.544,78
38	-996,70	-191,75	-804,95	19.739,83
39	-996,70	-184,24	-812,46	18.927,36
40	-996,70	-176,66	-820,05	18.107,32
41	-996,70	-169,00	-827,70	17.279,62
42	-996,70	-161,28	-835,42	16.444,20
43	-996,70	-153,48	-843,22	15.600,97
44	-996,70	-145,61	-851,09	14.749,88
45	-996,70	-137,67	-859,03	13.890,85
46	-996,70	-129,65	-867,05	13.023,80
47	-996,70	-121,56	-875,15	12.148,65
48	-996,70	-113,39	-883,31	11.265,34
49	-996,70	-105,14	-891,56	10.373,78
50	-996,70	-96,82	-899,88	9.473,90
51	-996,70	-88,42	-908,28	8.565,62
52	-996,70	-79,95	-916,75	7.648,87
53	-996,70	-71,39	-925,31	6.723,56
54	-996,70	-62,75	-933,95	5.789,61
55	-996,70	-54,04	-942,66	4.846,95
56	-996,70	-45,24	-951,46	3.895,49
57	-996,70	-36,36	-960,34	2.935,14
58	-996,70	-27,39	-969,31	1.965,84
59	-996,70	-18,35	-978,35	987,48
60	-996,70	-9,22	-987,48	0,00

Elaborado por: Gabriela Carrera

## 4.8 Balance General

Los balances tienen como objetivo determinar cuál es el valor de la empresa. Además el mismo servirá para el análisis de las instituciones financieras que estarían interesadas en evidenciar una liquidez del proyecto para poder realizar una inversión segura.

Cuadro No. 46: Balance

CONCEPTO	ANEXOS	AÑOS				
		PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	QUINTO
<b>VENTAS NETAS</b>		\$ 61.764,58	\$ 74.117,50	\$102.923,97	\$ 123.508,77	\$ 168.589,47
<b>COSTO DE VENTAS</b>		\$ 30.264,64	\$ 33.955,34	\$ 50.432,75	\$ 55.805,61	\$ 64.308,34
COSTO PRODUCTO TURISTICO		\$ 30.264,64	\$ 33.955,34	\$ 50.432,75	\$ 55.805,61	\$ 64.308,34
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		\$ 31.499,94	\$ 40.162,16	\$ 52.491,23	\$ 67.703,15	\$ 104.281,12
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		\$ 20.248,69	\$ 18.348,55	\$ 25.736,78	\$ 27.270,59	\$ 29.530,41
SUELDO REPRESENTANTE DE VENTAS		\$ 4.927,64	\$ 5.508,66	\$ 11.568,19	\$ 12.146,60	\$ 12.753,93
HONORARIOS ADMINISTRACIÓN		\$ 6.000,00	\$ 6.300,00	\$ 6.615,00	\$ 6.945,75	\$ 7.293,04
GASTOS DE MARKETING Y PUBLICIDAD		\$ 2.160,00	\$ 2.268,00	\$ 2.381,40	\$ 2.500,47	\$ 2.625,49
DEPRECIACION EQUIPOS DE COMPUTACION		\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 400,00
GASTO DE ESTUDIO DE MERCADO		\$ 1.500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
GASTO DE GASTOS PREOPERATIVOS		\$ 500,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
GASTO DE GASTOS DE CONSTITUCION		\$ 1.200,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
COMISIONES TARJETAS DE CREDITO		\$ 1.426,76	\$ 1.712,11	\$ 2.377,54	\$ 2.853,05	\$ 3.894,42
SERVICIOS DE CONTABILIDAD		\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.890,00	\$ 1.890,00	\$ 1.984,50
PROVISION PARA IMPREVISTOS		\$ 334,29	\$ 359,78	\$ 504,64	\$ 534,72	\$ 579,03
<b>UTILIDAD EN OPERACIÓN</b>		\$ 11.251,24	\$ 21.813,60	\$ 26.754,45	\$ 40.432,56	\$ 74.750,71
(INGRESOS) GASTOS FINANCIEROS		\$ 4.747,96	\$ 3.897,38	\$ 2.946,49	\$ 1.883,46	\$ 695,07
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION LABORAL</b>		\$ 6.503,28	\$ 17.916,22	\$ 23.807,95	\$ 38.549,10	\$ 74.055,65
15% DE PARTICIPACION LABORAL		\$ 975,49	\$ 2.687,43	\$ 3.571,19	\$ 5.782,36	\$ 11.108,35
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		\$ 5.527,79	\$ 15.228,79	\$ 20.236,76	\$ 32.766,73	\$ 62.947,30
22% DE IMPUESTO A LA RENTA		\$ 1.216,11	\$ 3.350,33	\$ 4.452,09	\$ 7.208,68	\$ 13.848,41
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		\$ 4.311,68	\$ 11.878,46	\$ 15.784,67	\$ 25.558,05	\$ 49.098,89

Elaborado por: Gabriela Carrera

## **EVALUACION ECONOMICA**

### 5.1 Valor presente neto (VPN) y Tasa interna de retorno (TIR)

Como se puede observar este proyecto es viable ya que tiene un VAN (valor presente neto) positivo de USD 26829,28 y la tasa de rentabilidad del proyecto (TIR) es de 24,79% mayor al porcentaje de costo de capital de 15,44%.

Cuadro No. 47: Valor actual neto

<b>AÑOS</b>	<b>FLUJO NETO DE CAJA</b>	<b>FLUJO DESCONTADO</b>
0	-65.200,00	-65.200,00
1	3.223,77	2.792,57
2	7.590,55	5.695,76
3	6.496,77	4.222,94
4	21.270,15	11.976,43
5	138.067,66	67.342,29
<b>VAN</b>		<b>26.829,98</b>

Elaborado por: Gabriela Carrera

Cuadro No. 48: Tasa interna de rendimiento

<b>AÑOS</b>	<b>FLUJO NETO DE CAJA</b>
0	-65.200,00
1	3.223,77
2	7.590,55
3	6.496,77
4	21.270,15
5	138.067,66

<b>TIR</b>	<b>24,79%</b>
------------	---------------

Elaborado por: Gabriela Carrera

## 5.2 Análisis de Sensibilidad (AS)

Este análisis permitirá observar los efectos que tendría en el proyecto si una variable cambia. En este caso, se ha realizado el análisis tanto de los costos del producto (gastos variables) y los costos administrativos y ventas (gastos fijos) para ver en qué punto son más sensibles a las ventas. Por ejemplo: tengo que vender USD 50000 y tener gastos variables de USD 20000 para tener utilidad, pero si se vende solo USD 40000 y se tiene gastos variables de USD 20000 habría una pérdida.

Cuadro No. 49: Análisis de Sensibilidad “Descubriendo las maravillas del Cinto”

INGRESO	\$ 61.764,58
COSTO DE VENTAS	\$ 30.264,64
COSTO ADMINISTRATIVO Y VENTAS	\$ 20.248,69

UTILIDAD EN OPERACIÓN	\$ 11.251,24	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 60.000,00	\$ 70.000,00	\$ 80.000,00
<b>GASTOS VARIABLES (COSTO DE VENTAS)</b>						
\$ 20.000,00		-248,69	9751,31	19751,31	29751,31	39751,31
\$ 30.000,00		-10248,69	-248,69	9751,31	19751,31	29751,31
\$ 40.000,00		-20248,69	-10248,69	-248,69	9751,31	19751,31
\$ 50.000,00		-30248,69	-20248,69	-10248,69	-248,69	9751,31
\$ 60.000,00		-40248,69	-30248,69	-20248,69	-10248,69	-248,69

	\$ 11.251,24	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 60.000,00	\$ 70.000,00	\$ 80.000,00
<b>GASTO FIJO (COSTO ADMINISTRATIVO)</b>						
\$ 20.000,00		-10264,64	-264,64	9735,36	19735,36	29735,36
\$ 30.000,00		-20264,64	-10264,64	-264,64	9735,36	19735,36
\$ 40.000,00		-30264,64	-20264,64	-10264,64	-264,64	9735,36
\$ 50.000,00		-40264,64	-30264,64	-20264,64	-10264,64	-264,64
\$ 60.000,00		-50264,64	-40264,64	-30264,64	-20264,64	-10264,64

Elaborado por: Gabriela Carrera

### 5.3 Flujo Anual (Proyección a 5 años)

El flujo de caja permite evaluar la inversión realizada, inclusive en el quinto año se calculó el valor residual, que es el valor que se obtendría si se deja de operar y se vende el negocio. Se puede observar que al final del quinto año se tendría un flujo USD 138067,66 más que la inversión inicial lo que hace viable al negocio.

Cuadro No. 50: Flujo Anual

AÑOS	UTILIDAD NETA	DEPREC Y AMORTI.	VALOR RESIDUAL	C.TRABAJO	INVERSION INICIAL	PRESTAMO	AMORTIZACION CAPITAL	FLUJO NETO CAJA
0					-110.831,67	45.631,67		-65.200,00
1	4.311,68	7.672,50					-11.960,41	23,77
2	11.878,46	7.672,50					-11.960,41	7.590,55
3	15.784,67	7.672,50			-5.000,00		-11.960,41	6.496,77
4	25.558,05	7.672,50					-11.960,41	21.270,15
5	49.098,89	7.672,50	68.000,00	25.256,67			-11.960,41	138.067,66

Elaborado por: Gabriela Carrera

## CONCLUSIONES

- Se evidencia que el proyecto es viable ya que de acuerdo al resultado del estudio realizado, el 91% de los encuestados desean conocer nuevos destinos turísticos que sean sostenibles y les permita estar en contacto con la naturaleza.
- Si bien es cierto que hay varios productos sustitutos en Mindo, la ventaja competitiva de la finca “La Cumbre” es la biodiversidad, las impresionantes vistas, las piscinas naturales tanto en el río Cinto como en el riachuelo interno y su terraza mirador.
- Un servicio diferenciado, un apalancamiento con instituciones educativas tanto públicas como privadas y acuerdos comerciales con empresas de Mindo, serán una estrategia para captar mercado y poder consolidar a la finca “La Cumbre” como un nuevo destino turístico en el Cinto.
- De acuerdo al estudio realizado, también es importante destacar que la comunidad también se beneficiará de la implementación de este proyecto turístico, ya que tendrían la oportunidad de trabajar como guías y también aprenderían acerca de la cunicultura para ya no depender de la ganadería.
- Según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del gobierno autónomo de Mindo, el sector tiene varias debilidades como: carecer de planificación y control de actividades turísticas con enfoque sustentable, desconocer la cultura y degradar la calidad de vida por la ganadería. De acuerdo a ese análisis, se cree que el proyecto de la finca “La Cumbre” es importante ya que está comprometido a realizar un turismo sustentable, lo que añadiría valor cultural, social y ambiental al sector.

## RECOMENDACIONES

- El estado y el gobierno local deben implementar controles de manejo de desechos líquidos, ya que en el sector de Mindo y el Cinto el alcantarillado es deficiente y si no se toman medidas de conservación los ríos se contaminarán. Por tal motivo, es indispensable crear conciencia del uso de biodigestores y pozos sépticos en la población.
- También es necesario que el estado de más apoyo para el cuidado de los bosques protectores ya que los nativos de la zona aseguran que antes se dedicaban a la tala de árboles porque la paga era muy buena y ahora hay varias partes del Cinto y el Bosque Protector Mindo Nambillo que han sufrido de deforestación.
- Es importante que los futuros proyectos turísticos también se comprometan con la sostenibilidad y no solo se trabaje para ganar dinero con la masificación del turismo y destrucción del medio ambiente.
- Las hosterías del sector deben implementar más charlas de concientización acerca de medidas que cada persona puede adoptar para conservar el medio ambiente. Así mismo es indispensable que las hosterías den a conocer las actividades que ellos realizan en cuanto a sostenibilidad.
- Se recomienda a todas las empresas turísticas y guías a tomar consciencia que la seguridad de los turistas es lo más importante e implementen mejores medidas de seguridad. La seguridad es de todos.
- El fonsal debe entregar más recursos para la investigación arqueológica ya que cada vez más son las fincas y hosterías que realizan hallazgos de vajillas y obsidianas. Así mismo, el fonsal podría realizar convenios con las universidades para que sus estudiantes realicen proyectos de investigación en el sector.

## BIBLIOGRAFÍA

- Armijos, P. (2009). *Seminario Proyecto de Tesis*. Loja: Editorial de la Universidad Técnica Particular de Loja.
- Asamblea Nacional (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Montecristi: Asamblea.
- Baca Urbina, Gabriel. (2006). *Evaluación de Proyectos*. Korea: McGraw-Hill.
- Bernal, C. (2010). *Metodología de la Investigación*. Colombia: Pearson Educación.
- Calvo, M. (2000). *Tratado de Reciclado y Recuperación de Productos de los Residuos*. Madrid: Ediciones Mundi-Prensa.
- Carrera, E., & Muriel, V. (2011). "Utilización de Botón de Oro *Tithonia diversifolia* en la alimentación de cuyes de engorde". (Tesis para la obtención del título de Ing. Agropecuario Escuela Politécnica del Ejército)
- Chiavenato, I. (2002). *Gestión de Talento Humano*. Bogota: McGraw-Hill.
- Cunalata, H., & Villacís, M. (2011). *Proyecto Comunitario Creación sendero "Cabalgatas del Chagra" Comunidad Santa Ana del Pedregal*. (Tesis para la obtención de la ingeniería en: Administración de Empresas Comercializadoras de Turismo y Administración de Empresas Hoteleras Universidad de Especialidades Turísticas UCT)
- Del Hierro, J. (2012). *Orquídeas Las Hadas del Bosque*. Ecuador: Trama Ediciones.
- Domroese, M., & Sterling, E. (1999). *Manual para Educadores Ambientales en los Trópicos*. USA: American Museum of Natural History.
- Jara, H. (2007). *Tulipe y la Cultura Yumbo*. Quito: FONSA.

- Kye-Sung, C., & Sparrowe, R. (2000). *Atención al Cliente en Hostelería*. Madrid: Thomson Editores.
- Luzuriaga, J. (2002). *Diseño para la elaboración del plan de tesis*. Quito: PPL Impresores.
- Luzuriaga, J. (2006). *Metodología de la Investigación*. Quito: CODEU, Tecnología Educativa.
- Ministerio del Medio Ambiente (2004). *Ley Forestal y Conservación de Áreas*. Quito: Registro Oficial.
- Ministerio del Medio Ambiente (2004). *Ley de Gestión Ambiental*. Quito: Registro Oficial.
- Ministerio de Turismo (1997). *Ley de Turismo No. 2002-97*. Quito: Registro Oficial.
- Montaner Montejano, J. (2002). *Psicosociología del Turismo*. Madrid: Editorial Síntesis S.A.
- Paladines, María Paulina. (2010). *Paquetes Turísticos*. Loja: Universidad Técnica Particular de Loja.
- Patiño, W. (2011). *Aves de Mindo*. Mindo: Imprenta Mariscal.
- Patzelt, E. (2004). *Fauna del Ecuador*. Quito: Imprefepp.
- Pérez de las Heras, M. (2003). *Manual del Turismo Sostenible*. Madrid: Ediciones Mundi-Prensa.
- Policha, T. (2012). *Plantas de Mindo - Una Guía del Bosque Nublado del Chocó Andino*. Quito: Imprenta Mariscal.
- Revilla, M. A., & Gil, J. (2007). *Fundamentos de Marketing Turístico*. Madrid: Editorial Síntesis.

- Ridgely, R. (2011). *Colibríes de Ecuador guía de campo*. Ecuador: Ediecuatorial.
- Robbins, Stephen P., & Coulter, Mary. (2005). *Administración*. México: Pearson Educación.
- Ruiz Ballesteros, E., & Carrión, Doris S. (2007). *Turismo Comunitario en Ecuador desarrollo y sostenibilidad social*. Quito: Ediciones Abya-Ayala.
- Salkind, N.J. (1999). *Métodos de Investigación*. New Jersey, NY: Prentice Hall.
- Smith, Randy. (2003). *Manual de Ecoturismo para la Amazonía Ecuatoriana*. Quito.
- Vinuesa, J. (2012) “*Estudio investigativo de la carne de conejo y propuesta gastronómica*” (Tesis para la obtención del título de chef Universidad Técnica Equinoccial)

## BIBLIOGRAFÍA EN INTERNET

- Atención al cliente. Recuperado de [www.cultura-detalle.es/?dl\\_id=30](http://www.cultura-detalle.es/?dl_id=30)
- Atención al cliente. Recuperado de <http://www.ondasaustrales.cl/mp3/manual03.pdf>
- Butcher, G. (2011). *Mindo citizen science in the clouds*. Recuperado de [http://birds.audubon.org/sites/default/files/documents/ab\\_111\\_mindo.pdf](http://birds.audubon.org/sites/default/files/documents/ab_111_mindo.pdf)
- Centro de interpretación. Recuperado de [www.amnh.org/content/.../Interpreting%20Biodiversity%20ESP.pdf](http://www.amnh.org/content/.../Interpreting%20Biodiversity%20ESP.pdf)
- Clases de Turismo. Recuperado de <http://www.fusda.org/Revista%2014/Revista14-1ELTURISMO.pdf>
- Cómo diseñar senderos ecológicos. Recuperado de <http://www.interpretaciondelpatrimonio.com/boletin/index.php/boletin/article/view/132/132>
- *Construcción de Senderos*. Recuperado de [http://www.manejodeap.com/trail\\_manual/spanish\\_sample.pdf](http://www.manejodeap.com/trail_manual/spanish_sample.pdf)
- Fiallos López, H. *Proyecto de factibilidad para el establecimiento de una empresa productora de conejos en la sierra – centro del Ecuador*. Recuperado de <http://repo.uta.edu.ec/bitstream/handle/123456789/1940/MSc.5.pdf?sequence=1>
- Historia del Virgen del Cinto. Recuperado de <http://santasapariciones.blogspot.com/2011/10/virgen-del-cinto.html>
- Información de renovación de licencia de funcionamiento en Mindo. Recuperado de <http://www.turismo.gob.ec/mintur-renovara-la-licencia-anual-de-funcionamiento-en-mindo/>
- Latitud del río Cinto. Recuperado de [http://es.getamap.net/mapas/ecuador/pichincha/\\_cinto\\_rio/](http://es.getamap.net/mapas/ecuador/pichincha/_cinto_rio/)

- Manual de senderos y uso público. Recuperado de [http://earthwanderers.files.wordpress.com/2012/10/manual\\_de\\_senderos\\_y\\_uso\\_publico.pdf](http://earthwanderers.files.wordpress.com/2012/10/manual_de_senderos_y_uso_publico.pdf)
- Ministerio de relaciones laborales. (2013). Salarios mínimos sectoriales. Ecuador. Recuperado de <http://www.relacioneslaborales.gob.ec/biblioteca/>
- Ministerio de turismo. (2007). *PLANDETUR 2020*. Ecuador. Recuperado de [http://www.turismo.gob.ec/documentos/plandetur\\_2020.pdf](http://www.turismo.gob.ec/documentos/plandetur_2020.pdf)
- Municipio de Quito. (2013). *Gestores ambientales*. Quito. Recuperado de [http://www.quitoambiente.gob.ec/web/index.php?option=com\\_k2&view=item&layout=item&id=151&Itemid=129&lang=es](http://www.quitoambiente.gob.ec/web/index.php?option=com_k2&view=item&layout=item&id=151&Itemid=129&lang=es)
- Permiso de bomberos de Pedro Vicente Maldonado. Recuperado de <http://bpvm.gob.ec/index.php/component/content/article/2-servicios/31-permisos>
- Programa de Turismo Sostenible Rainforest Alliance (2008). *Buenas Prácticas para Turismo Sostenible*. Recuperado de <http://www.rainforestalliance.com>
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, SENPLADES, (2009). *Plan Nacional para el Buen Vivir 2009-2013: Construyendo un Estado Plurinacional e Intercultural*. Ecuador. Recuperado de [http://www.turismo.gob.ec/documentos/plan\\_nacional\\_del\\_buen\\_vivir.pdf](http://www.turismo.gob.ec/documentos/plan_nacional_del_buen_vivir.pdf) .
- Senderos interpretativos. Recuperado de <http://www.biobol.org/index.php/ecoturismo/2-senderos-interpretativos>

# ANEXOS

**ANEXO No. 1**



Imagen: Drácula Iricolor (Orquidea)

Foto: Gabriela Carrera



Imagen: Rosaceae Rubuss spp. "Frambuesa"

Foto: Gabriela Carrera



Imagen: Río Cinto

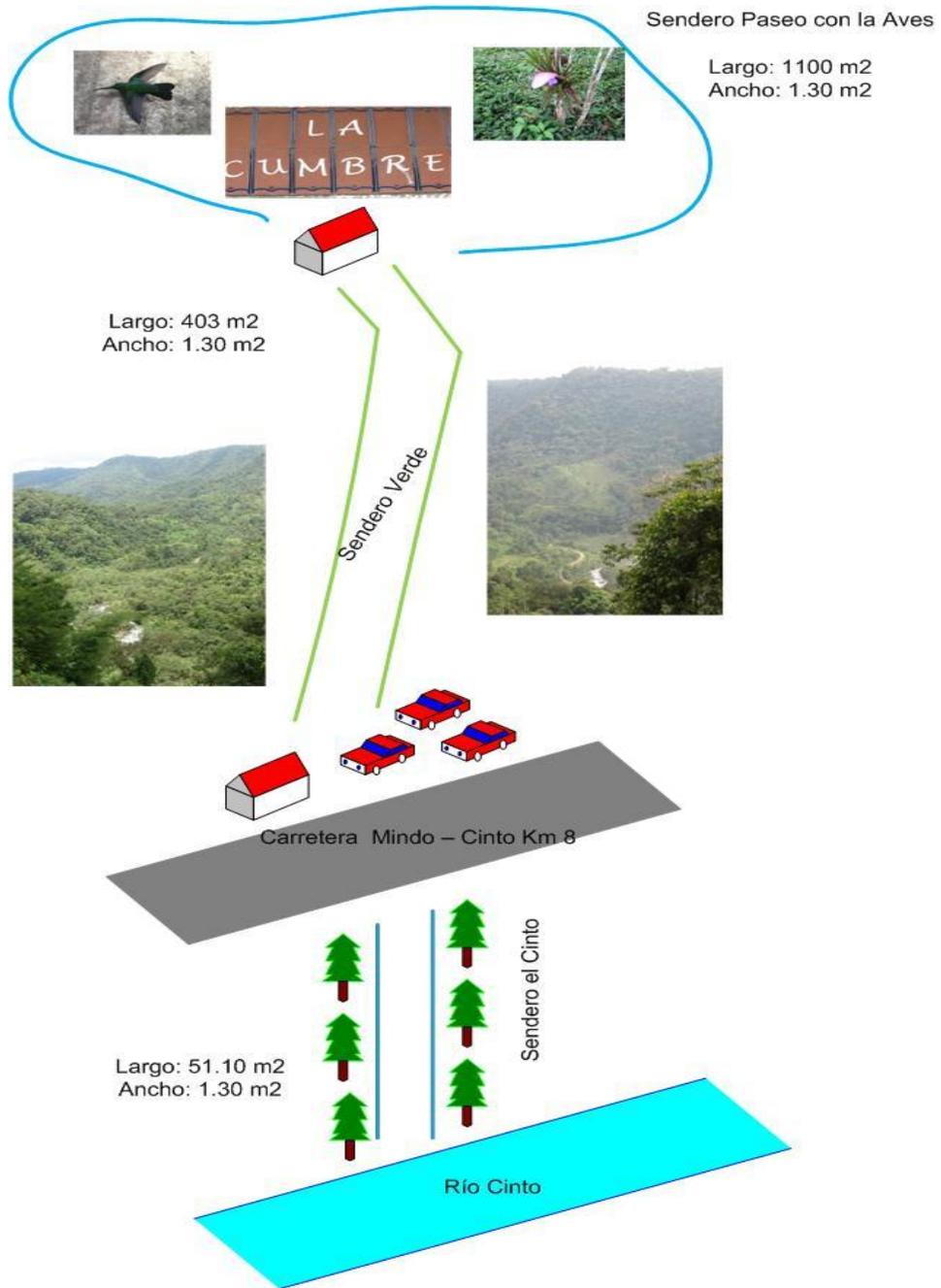
Foto: Gabriela Carrera



Imagen: Piscina natural (Riachuelo interno de la finca)

Foto: Gabriela Carrera

## ANEXO No. 2



### ANEXO No. 3

#### UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA

La presente encuesta acerca de "TURISMO SOSTENIBLE DE BAJO IMPACTO EN LA FINCA LA CUMBRE, SECTOR EL CINTO" es parte de una tesis de grado, por lo que agradezco su colaboración al dedicar unos minutos de su tiempo para responder las siguientes preguntas:

Género: M  F  Edad: \_\_\_\_\_

Actividad / Ocupación: \_\_\_\_\_ Sector dónde vive: \_\_\_\_\_

1. ¿Ha visitado Mindo?

a) SI  b) NO

Si su respuesta fue positiva en la pregunta anterior, pase a la pregunta 2, caso contrario continuar con la pregunta 5.

2. ¿Con qué frecuencia ha visitado Mindo?

a) 1 a dos veces al año  b) 3 a 4 veces al año  c) más de 4 veces al año

3. ¿Qué actividades ha realizado en Mindo?

a) Caminatas por senderos

b) Deportes extremos como canopy

c) Excursiones a cascadas

d) Visita a Mariposario y Orquideario

4. ¿En cuáles de los siguientes ríos usted ha realizado actividades en Mindo?

a) Río Mindo

b) Río Nambillo

c) Río Cinto

5. ¿Ha escuchado acerca del "Cinto" una zona biodiversa poco conocida dentro de Mindo?

a) SI  b) NO

6. ¿Conoce algún atractivo turístico en el sector del "Cinto"?

a) SI  b) NO

7. ¿Qué actividades le gustaría realizar?
- a) Caminata por senderos ecológicos
- b) Avistamiento de aves
- c) Deportes Extremos
- d) Visita a un Museo In-Situ
8. Si en el “Cinto” ofrecen tours de un día con todo incluido, ¿Usted estaría interesado en realizar uno?
- a) SI  b) NO
9. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar por un tour de un día?
- a) \$20 – \$25  b) \$25-\$30  c) \$30 - \$ 35  b) \$ 35 - \$ 40
10. ¿Qué actividades le gustaría realizar?
- e) Caminata por senderos ecológicos
- f) Avistamiento de aves
- g) Deportes Extremos
- h) Visita a un Museo In-Situ
11. ¿Qué días usted preferiría realizar el tour?
- a) Lunes a Viernes  b) Sábados y Domingos  c) Feriados
12. ¿Estaría interesado en contribuir con la comunidad consumiendo productos elaborados y cultivados en el sector?
- a) SI  b) NO
13. ¿Qué productos estaría interesado en consumir? Escoja dos opciones
- a) Artesanías
- b) Carne de Conejo
- c) Plantas exóticas cultivadas en viveros
- d) Abono orgánico

14. ¿Le gustaría contribuir con el cuidado del medio ambiente aprendiendo técnicas de reciclaje, ahorro de energía y agua?

a) SI       b) NO

¡Gracias por su colaboración!

Fecha: \_\_\_\_\_

Entrevistador: \_\_\_\_\_

## ANEXO No. 4

### Requisitos Legales para Funcionamiento.

De acuerdo al Reglamento General de Actividades Turísticas (Decreto No. 3400) para que una persona natural o jurídica pueda ejercer las actividades turísticas deberán registrarse en el Ministerio de Turismo, obtener la licencia de funcionamiento y obtener la aprobación de precios de los servicios que prestan.

Los requisitos para el registro en el Ministerio de Turismo son los siguientes:

- a) Copia certificada de la escritura pública de constitución de la compañía y de aumento de capital o reformas de estatutos, si los hubiere, tratándose de personas jurídicas.
- b) Nombramiento del representante legal.
- c) Copia del registro único de contribuyente (R.U.C)
- d) Fotocopia de la cédula de identidad.
- e) Fotocopia de la última papeleta de votación.
- f) Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual de no encontrarse registrada la razón o denominación social o nombre comercial.
- g) Fotocopia de escrituras de propiedad, pago predial o contrato de arrendamiento del local, debidamente legalizado.
- h) Lista de precios de los servicios ofertados, (original y copia)
- i) Declaración de activos fijos para cancelación del 1 por mil. (Formulario del Ministerio de Turismo)
- j) Inventario valorado de maquinaria, muebles, enseres y equipos. (Firmado bajo responsabilidad del propietario o representante legal, sobre los valores declarados)

Los requisitos para el Permiso de Funcionamiento Sanitario del Ministerio de Salud es la siguiente:

- a) Nombre del propietario o representante legal
- b) Razón Social o Denominación del Establecimiento
- c) Número de Registro Único de Contribuyentes (RUC) y cédula de ciudadanía o identidad del propietario o representante legal del establecimiento.
- d) Actividades o actividades que se realizan en el establecimiento.
- e) Ubicación del Establecimiento: cantón, parroquia, sector, calle principal número e intersecciones, teléfono, fax, correo electrónico si lo tuviere.

A la solicitud se debe adjuntar lo siguiente:

- a) Copia del Registro Único de Contribuyentes (RUC)
- b) Copia de la cédula de ciudadanía o identidad del propietario o representante legal del establecimiento.
- c) Documentos que acrediten la personería jurídica cuando corresponda.
- d) Copia del título del profesional del técnico de salud responsable del establecimiento, debidamente registrado en el Ministerio de Salud Pública, para el caso de establecimientos que de conformidad con los reglamentos específicos así lo señalen.
- e) Plano del establecimiento a escala 1:50.
- f) Croquis de ubicación del establecimiento.
- g) Permiso otorgado por el Cuerpo de Bomberos; y
- h) Copia del o los certificados ocupacionales de salud del personal que labora en el establecimiento, conferido por un Centro de Salud del Ministerio de Salud Pública.

Todos estos documentos se deben presentar en la dirección provincial de salud y luego realizarán una inspección al establecimiento. Este permiso se renovará cada año dentro de los primeros 180 días.

Los requisitos para obtener el permiso de bomberos son los siguientes:

- a) Solicitud de inspección.
- b) Informe favorable de la inspección.
- c) Copia del R.U.C (Registro Único de Contribuyentes)
- d) Copia de papeleta de votación.
- e) Copia del Plan de Emergencia.

Los requisitos para obtener la licencia única anual de funcionamiento (LUAF):

- a) Formulario de solicitud de autorización de funcionamiento.
- b) Comprobante de pago de la Patente Municipal y Tasa de Turismo del año que corresponde.
- c) Informe de la compatibilidad de uso de suelo vigente.
- d) Copia de Registro Único de Contribuyentes R.U.C.
- e) Inspección aprobada de control de calidad.

Para la renovación anual de la LUAF desde este año la Coordinación Zonal 2 del Ministerio de Turismo brindará este servicio en las instalaciones de la Junta Parroquial de Mindo y los requisitos para la renovación son los siguientes:

- a) Presentar el formulario para la aplicación de la contribución del 1 x 1.000 de los activos fijos y el comprobante de pago del Banco Pichincha.
- b) Realizar el correspondiente depósito en el Banco Nacional de Fomento de acuerdo a la tabla de cobros para las actividades turísticas, tipos y categorías, estipuladas en el Acuerdo 20130002.