

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

CARRERA: INGENIERÍA COMERCIAL

**TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
INGENIERA COMERCIAL**

**PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA QUINTA
AGROTURÍSTICA - ECOLÓGICA COMPUESTA DE: ORNITOLOGÍA,
PISCICULTURA, MARIPOSARIO, TRAPICHE Y CABAÑAS PARA HOSPEDAJE
EN MINDO.**

ELABORADO POR:

ROMMY SORAYA LARA COBO

DIRECTOR:

MSC. EC. BYRON LARA

CODIRECTOR:

MSC. ING. CECIL AGUIRRE

SANGOLQUÍ, 2007

DEDICATORIA

A Dios por darme las facultades necesarias para el aprendizaje y superación.

A mis padres Remigio y Nelly por creer en mí, por sus sabios consejos, y por brindarme su apoyo incondicional.

A mi esposo Luis por estar siempre conmigo y compartir sus valiosos conocimientos y experiencias profesionales.

A mis queridos hijos Luis y Valeria por respetar mi espacio, mis largas horas de estudio y por ser tan generosos en darme el tiempo que necesité para crecer junto a ellos.

A todos mis hermanos que siempre alentaron mis logros y en especial a Carlos, Nelly y Sylvia que supieron compartirme sus apreciables conocimientos.

Rommy

AGRADECIMIENTO

A la Escuela Politécnica del Ejército por abrirme sus puertas y permitirme ser parte de los alumnos y profesionales que forman.

Al personal docente por brindarme sus conocimientos y ayudarme en el desarrollo profesional.

Un especial agradecimiento al Economista Byron Lara, Director de Tesis, por su apoyo y profesionalismo con que supo direccionar el trabajo y alinear acertadamente cada una de las observaciones con respetados criterios.

Al Ingeniero Cecil Aguirre, Codirector de Tesis, por la confianza que demostró en mi persona y por la apreciada orientación en el desarrollo del proyecto.

Rommy

ÍNDICE

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES

- 1.1 Aspectos socioeconómicos de la provincia de Pichincha y de la Parroquia de Mindo

CAPÍTULO II

2. ESTUDIO DE MERCADO

- 2.1 Análisis de la Demanda
 - 2.1.1 Demanda Pasada
 - 2.1.2 Demanda Actual
 - 2.1.3 Demanda Futura
 - 2.1.4 Demanda Insatisfecha
- 2.2 Análisis de la Oferta
 - 2.2.1 Oferta Pasada
 - 2.2.2 Oferta Actual
 - 2.2.3 Proyección de la Oferta
- 2.3 Marketing Mix
 - 2.3.1 Plaza
 - 2.3.2 Precio
 - 2.3.3 Producto
 - 2.3.4 Promoción
- 2.4 Conclusiones del Estudio de Mercado

CAPÍTULO III

3. ESTUDIO TÉCNICO

- 3.1 Análisis del Estudio Técnico
 - 3.1.1 Tamaño
 - 3.1.2 Localización
 - 3.1.3 Ingeniería
 - 3.1.4 Proceso Productivo
- 3.2 Organización de la Empresa
 - 3.2.1 Organización Estructural de la Empresa
 - 3.2.2 Organización Funcional de la Empresa
 - 3.2.3 Marco Jurídico

CAPÍTULO IV

4. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

- 4.1 Inversiones del Proyecto
- 4.2 Financiamiento
- 4.3 Presupuesto de Costos y Gastos del Proyecto
- 4.4 Presupuesto de Ingresos del Proyecto
- 4.5 Flujo de Caja
- 4.6 Estado de Pérdidas y Ganancias
- 4.7 Balance de Situación Inicial proyectado al primer año

CAPITULO V

5. EVALUACIÓN FINANCIERA Y AMBIENTAL DEL PROYECTO

- 5.1 Evaluaciones: VAN, TIR, RBC, PKR
- 5.2 Identificación de Impactos Ambientales
- 5.3 Evaluación de Impactos Ambientales
- 5.4 Matriz de Impactos Ambientales

CAPÍTULO VI

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 6.1 Conclusiones
- 6.2 Recomendaciones

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

INTRODUCCIÓN

El planteamiento de este proyecto nació de la posibilidad de crear un negocio propio y después de analizar algunas alternativas se llegó a la conclusión de que tendría un enfoque hacia el sector turístico, debido a que el Ecuador siendo un país relativamente pequeño ofrece todos los recursos necesarios para ser un sitio con alto impacto turístico.

Ecuador cuenta con las cuatro regiones, las mismas que brindan varios atractivos que tienen gran preferencia por parte de los turistas que los visitan, entre los más destacados tenemos: cultura, paisajes, playas, montañas, selva, nevados, variedad de climas, cercanía entre las regiones lo que facilita el pasar de una a otra en un tiempo corto, entre otros.

Luego de recorrer algunos lugares con potencial turístico y realizar varias visitas a Mindo se llegó a la conclusión de que éste es un sitio estratégico para explotar el turismo por su vasta riqueza natural, por su paisaje selvático, porque su fauna y flora han sido consideradas unas de las mejores a nivel mundial, tal es así que el año 2000 Mindo obtuvo el primer lugar en número de variedades de aves observadas, según la Bird Life Internacional, con 348 aves observadas en un perímetro de 15 millas y adicionalmente porque está a tan solo dos horas de la ciudad capital.

El estudio de este proyecto estará sustentado en varios análisis que permitan determinar si la idea de negocio puede ser materializada para lo que se realizará: Estudio de Mercado, Estudio Técnico, Estudio Económico – Financiero, Evaluación Financiera y Ambiental y por último las respectivas Conclusiones y Recomendaciones que nos llevarán a determinar la viabilidad del proyecto.

En el Estudio de Mercado se determinará el comportamiento de la oferta y la demanda, las necesidades y requerimientos de los clientes potenciales, analizar el Mix de Marketing, entre otros.

El Estudio Técnico permitirá definir la mejor localización del proyecto, el tamaño óptimo y el diseño estructural necesarios para lograr un buen funcionamiento y un servicio enfocado en la diferenciación.

El Estudio Económico – Financiero, basado en la información obtenida en los anteriores capítulos, permitirá obtener las herramientas que facilitarán predecir y conocer la posible situación financiera y desarrollar las técnicas para un adecuado manejo del negocio.

El Estudio de Evaluación Financiera y Ambiental del Proyecto permitirá por una parte determinar cuán rentable y factible será la recuperación de la inversión del proyecto, apoyándonos en algunas herramientas tradicionales como el VAN, TIR, RBC Y PRK. Por otro lado en el aspecto ambiental será importante conocer que variables ambientales serán potencialmente nocivas y en base a esto establecer un esquema de eliminación de las causas y sobretodo de atenuación del impacto negativo para lograr una adecuada protección para el medio ambiente.

El presente estudio finaliza exponiendo las conclusiones obtenidas en cada capítulo y efectuando las recomendaciones que se pueden materializar en el futuro.

INTRODUCTION

The idea of this project was born from the possibility to carry out an own business, and after analysing several choices we got to the conclusion that it will be focussed to the tourist sector, due to the fact that Ecuador, in spite of being a rather small country, offers all the necessary resources to be considered as a place with high impact on tourism.

Ecuador counts on four natural regions which provide many attractions to the visitors such as. Its culture, landscapes, beach, mountains, snow-covered mountains and variety of climates in a short distance which makes it easy to get to one place from a totally different one in short time.

After going through some important tourist places and after making some visits to Mindo , we ended up that this is a strategic place to exploit tourism because of its natural richness, rainforest landscapes or because its flora and fauna have been considered one of the best worldwide. Such is its beauty that in 2000, Mindo was awarded as the place with the largest number of observed birds in a 15-mile area by “The Bird Life International Organization”; despite it is only two hours far from the capital city.

The study on this project will be based on various analyses that will permit to determine if the idea of this business can be carried out , so it will be necessary to make : a market study, a technical study, an economic and financial study , a financial and environmental evaluation and finally the corresponding conclusions and recommendations that will let us establish the viability of the project.

The market study will let us determine the supply and demand, the needs and requirements of the potential customers and make an analysis of the Marketing Mix.

The technical study will let us define the best location for the project, an optimum size and the required structural design to achieve a good operation and to focus the service on the differentiation.

The financial-economic study, based on the information gotten from the previous studies, will let us obtain the tools and data to predict and to know the possible financial condition in order to develop techniques to manage the business properly.

The environmental and financial evaluation of the project will let us determine how feasible it is to recover the investment and how profitable the project might be, with the support of some traditional tools like, VAN, TIR, RBC and PRK. On the other hand, it will be important to know what variables will be potentially harmful to the environment; based on which, we can build up a scheme to eliminate causes and, above all, to reduce the negative impact on the environment and to get a way to protect it at the same time.

This study will be over when the conclusions gotten in each chapter are exposed and once the recommendations that might be put into practice are carried out.

CAPITULO 1

1. ANTECEDENTES¹

En el siglo XIX nace el turismo como una consecuencia de la Revolución Industrial, su finalidad primordial eran los viajes de placer, enfocados en el descanso, cultura, negocios, ocio y relaciones familiares, no obstante se promueven otros tipos de desplazamientos motivados por movimientos migratorios, guerra, conquista, comercio.

En la edad antigua en Grecia se daba gran importancia al tiempo libre, diversiones, religión y deporte, por lo que los desplazamientos más destacados eran con motivo de asistir a las olimpiadas y a las peregrinaciones religiosas. Los Romanos durante el Imperio Romano realizaban desplazamientos para frecuentar aguas termales y grandes espectáculos de teatro, estos viajes de placer fueron posibles debido a tres factores fundamentales como: la paz romana, el desarrollo de importantes vías de comunicación y la prosperidad económica.

Durante la edad media momentáneamente se produce un retroceso en los desplazamientos debido básicamente a la conflictividad y a la consecuente recesión económica, luego surgen nuevamente los viajes de peregrinaciones religiosas con mayor intensidad debido al crecimiento de los creyentes especialmente en Europa, lo que dio lugar a la creación de mapas, mesones y todo tipo de servicios para los caminantes.

Como consecuencia de esto en la edad moderna aparecen los primeros alojamientos con el nombre de hotel (palabra francesa que designaba los palacios urbanos), estas construcciones se crearon debido a la imposibilidad de alojar a tantos viajeros en los palacios.

¹ <http://es.wikipedia.org/wiki/Turismo>

Ya con la Revolución Industrial, en la edad contemporánea se consolida la burguesía, cuyos integrantes disponían de recursos económicos y tiempo libre para viajar, adicionalmente se inventa la máquina a vapor reduciendo el tiempo de desplazamiento e Inglaterra ofrece las primeras travesías transoceánicas , dominando de esta manera el mercado marítimo y dando lugar a las corrientes migratorias europeas a América Por otro lado las líneas férreas se extienden con mucha rapidez por toda Europa y Norteamérica, de esta manera surge el turismo de montaña y salud.

A continuación un resumen de datos que demuestran el surgimiento y desarrollo de servicios turísticos:

- En 1841 Thomas Cook organiza el primer viaje de la historia, a pesar de que económicamente fue un fracaso, sirvió para crear precedentes en cuanto a paquete turístico.
- En 1851 se crea la primera agencia de viajes en el mundo “Thomas Cook and Son”.
- En 1867 se inventa el bono o voucher, documento que permite la utilización en hoteles de ciertos servicios contratados y prepagados a través de una agencia de viajes.
- Henry Wells y William Fargo fueron los creadores de la agencia de viajes “American Express” e introdujeron sistemas de financiación y emisión de cheque de viaje como travel-check (dinero personalizado canjeable por papel moneda de uso corriente que protege al viajero de posibles robos o pérdidas)
- Cesar Ritz considerado el padre de la hotelería moderna, mejoró los servicios hoteleros, creó la figura del sumiller, introdujo el cuarto de baño en las habitaciones, revolucionó la administración.

- Al finalizar la Primera Guerra Mundial y con la fabricación de autocares y automóviles las playas y los ríos fueron el centro del turismo en Europa.
- El avión, utilizado por minorías en largas distancias, se va desarrollando paulatinamente para acabar imponiéndose sobre las compañías navieras.
- En el período comprendido entre 1929 y 1932 el turismo tuvo una recesión.
- La Segunda Guerra Mundial paraliza absolutamente el turismo en el mundo y sus efectos se extienden hasta el año 1949.
- Entre 1950 y 1973 se comienza a hablar del boom turístico debido a que el turismo internacional tuvo un gran desarrollo como consecuencia del nuevo orden internacional, la estabilidad social y el desarrollo de la cultura del ocio en el mundo occidental. Fue la era de la estandarización del producto turístico, los grandes tour-operadores lanzan al mercado millones de paquetes turísticos idénticos.
- Entre los años 1970 y 1978 se produce un nuevo período de crisis para la industria turística debido a la crisis energética y la consiguiente inflación, especialmente sentida en el transporte.
- En los años 80 el nivel de vida se vuelve a elevar y el turismo se convierte en el motor económico de muchos países. El transporte tiene una mejora importante, aparecen nuevos aviones, trenes de alta velocidad y consolidación de vuelos charter. Se produce una internacionalización muy marcada de las grandes empresas hoteleras y de los tour-operadores quienes comienzan a aplicar técnicas de marketing debido a que el turista cada vez iba teniendo mayor experiencia y buscaba nuevos productos y destinos turísticos. La multimedia y las comunicaciones transforman el sector, modificando el diseño de los productos, la prestación del servicio y la comercialización del mismo de una manera más fluida.
- La década de los 90 es considerada una etapa de madurez del sector que sigue creciendo aunque de una manera más moderada y controlada. Se limita la capacidad receptiva (adecuación de la oferta a la demanda), se diversifica la oferta (nuevos productos y destinos), se diversifica la demanda (aparecen nuevos tipos diferentes de turistas) y se mejora la calidad.

ECOTURISMO

La Unión Mundial para la Naturaleza al igual que The Nature Conservancy definen al ecoturismo como:

“Viajes ambientalmente responsables a las áreas naturales, con el fin de disfrutar y apreciar la naturaleza (y cualquier elemento cultural, tanto pasado como presente), que promueva la conservación, produzca un bajo impacto de los visitantes y proporcione la activa participación socioeconómica de la población local”.²

Debido a los avances de los medios de transporte y de la informática, hasta los parajes más remotos de la tierra van poniéndose al alcance del viajero por lo que el turismo es la industria más grande del mundo y como consecuencia el turismo orientado a la naturaleza es el segundo segmento que crece con más rapidez, lo que ha determinado la configuración de una nueva ética de viajes que ahora se denomina ecoturismo.

Cabe indicar que existe una diferencia entre el turismo de naturaleza que se lleva a cabo en áreas naturales y el ecoturismo, este último se distingue por su énfasis en la conservación, la educación, la responsabilidad del viajero y la participación activa de la comunidad.

El crecimiento del turismo en zonas naturales delicadas puede convertirse en una amenaza a la integridad de los ecosistemas y de las culturas locales si es que el comportamiento del turista no es consciente y de alto impacto. Empero el mismo crecimiento puede ofrecer oportunidades significativas para la conservación y beneficio de las comunidades locales, debido a que el ecoturismo puede rendir ingresos para la protección de los parques y parajes naturales, ser una alternativa de desarrollo económico para sus habitantes, generar un mayor caudal de

² www.nature.org/aboutus/travel/ecoturismo/

educación y activismo entre los visitantes transformándolos en agentes de conservación más entusiastas y eficaces.

En conclusión el ecoturismo es una nueva modalidad de turismo ecológico que permite adoptar estilos de vida diferentes, siempre y cuando se respeten los límites de la naturaleza y se conserven los mismos.³

El ecoturismo debe procurar:

- La conservación de la naturaleza.
- La comunicación de la historia natural en la que queden contempladas las características culturales locales y mantener sus rasgos culturales.
- El bienestar de las culturas locales en el sentido de una mejor calidad de vida y no necesariamente un mayor nivel de vida, esto se refiere a la educación y salud.
- El desarrollo sostenible de la presente y de las futuras generaciones.⁴

TURISMO EN EL ECUADOR

El sector turístico en Ecuador se ha caracterizado por un crecimiento promedio del 6% anual en la última década⁵; crecimiento que, (con excepción el año 1995 – guerra del Cenepa y 1997 – fenómeno del Niño), se ha mantenido a la par del crecimiento de las exportaciones del Ecuador. Sin embargo, aún considerándose a la actividad turística como área estratégica para el crecimiento de la economía, no se han llevado a cabo programas continuos y bien establecidos, debido en cierta forma a las restricciones de tipo presupuestario, a la inestabilidad y poca continuidad en la gestión de los organismos oficiales de turismo, al exceso de protagonismo; y, a la falta de consensos y cooperación entre los gremios del

³ www.monografias.com/trabajos15/ecoturismo/

⁴ www.monografias.com/trabajos15/ecoturismo/

⁵ MICIP: Agenda de Competitividad del sector Turismo.

sector, en sus mismas filas y en su relación con el ámbito oficial del turismo en Ecuador. Por estas razones, se han obtenido resultados todavía poco favorables en el ámbito económico nacional.

A continuación se presenta un cuadro resumen con las cifras de turistas extranjeros que han ingresado al Ecuador durante los últimos cinco años:

Cuadro # 1.1

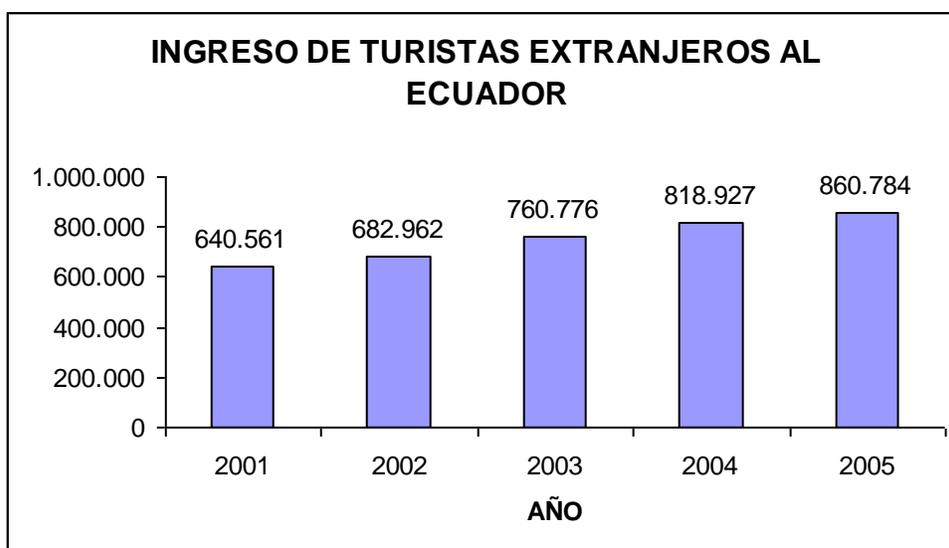
Turismo en el Ecuador

Años 2001 al 2005

AÑO	TURISTAS EXTRANJEROS	VARIACIÓN
2001	640.561	
2002	682.962	6.6%
2003	760.776	11.4%
2004	818.927	7.6%
2005	860.784	5.1%

Fuente: Boletines de Migración Internacional – INEC (2001-2003)
 Dirección Nacional de Migración. (2004 -2005)
 Jefaturas Provinciales de Migración (2004)

Cuadro # 1.2



Fuente: Boletines de Migración Internacional – INEC (2001-2003)
 Dirección Nacional de Migración. (2004 -2005)
 Jefaturas Provinciales de Migración (2004)

El turismo receptor que es el conformado por los turistas extranjeros que ingresan al Ecuador presenta una tendencia creciente, tal es así que en los últimos cinco años registra una tasa de crecimiento promedio anual del 6.6%.⁶

Sin embargo a pesar del importante crecimiento en el flujo del turismo receptor, el número de turistas extranjeros llegados a nuestro país es todavía muy inferior al logrado por otros países con atractivos turísticos similares al Ecuador como la flora, fauna, paisajes, cultura, entre otros.

Cabe citar como ejemplo que en el año 2004 mientras Ecuador recibía 818.927 de turistas extranjeros, Costa Rica recibió 1.45 millones, Perú 1.21 millones, Guatemala 1.18 millones. Según datos en los boletines de Migración Internacional en el año 2005 Colombia a pesar de sus problemas de inseguridad en cuanto a secuestros y a la guerrilla registró un ingreso de 938 mil turistas extranjeros, lo cual demuestra que superó al Ecuador.⁷

Este efecto se lo puede atribuir a que el Ecuador no se ha dado a conocer suficientemente como destino turístico en el exterior. En el año 2005 el Gobierno Nacional invirtió 8.8 millones a través del Fondo Mixto de Promoción Turística (FMPT), mientras que países como Costa Rica y Perú invierten aproximadamente 30 millones al año por promocionarse a nivel mundial.⁸

El Ecuador se proyecta como un país estratégico para el turismo por su vasta riqueza natural. En efecto, la diversidad de sus cuatro regiones ha dado lugar a miles de especies de flora y fauna. Así, posee alrededor de 1.640 clases de pájaros, 6.500 especies de mariposas, 345 tipos de reptiles, 358 especies de anfibios y 258 de mamíferos, entre otras. Ecuador es considerado uno de los 17 países donde está concentrada la mayor biodiversidad del planeta.

⁶ www.mmrree.gov.ec/mre/documentos/promocion/turistica/estadist.pdf

⁷ Ibid

⁸ www.picaval.com.ec/picavalG/xmlpicaval/TURISMO.pdf -

Adicionalmente, la mayor parte de su fauna y flora vive en 26 áreas protegidas por el Estado⁹.

La estratégica ubicación del Ecuador, ha hecho que muchos inversionistas y empresarios lo seleccionen como sitio de trabajo. Abierto, desde la mitad del mundo, al intercambio comercial y cultural. Ecuador es gran productor de banano y uno de los más importantes exportadores de flores. El turismo ocupa el tercer lugar en la generación de divisas en el país, luego del petróleo que genera el principal ingreso.¹⁰

Ecuador cuenta con sitios que son patrimonios culturales y naturales de la humanidad, ofrece escenarios únicos en el mundo y es el país que posee el mayor número de parques nacionales y reservas de vida silvestre.

Ecuador está orgulloso de contar entre otros atractivos con la primera ciudad patrimonio cultural de la humanidad – Quito -, las Islas Galápagos, el volcán activo más alto del mundo – Cotopaxi -, el paraíso de las orquídeas – Amazonía - los malecones más modernos, las playas intocadas junto a los manglares, el valle de la longevidad – Vilcabamba -, los ceibos gigantes – Amazonía -, las culturas milenarias, el único laboratorio viviente, el bosque nublado Mindo – Nambillo; considerado por la organización “*Bird Life Internacional*” como la primera zona de importancia para las aves de Sudamérica¹¹.

TURISMO EN PICHINCHA

La provincia de Pichincha, destino turístico por excelencia, ofrece a los turistas tanto nacionales como extranjeros varias manifestaciones y bondades en sus

⁹ MICIP: Agenda de competitividad del sector Turismo

¹⁰ www.vivecuador.com/html2/esp/ministerio.htm

¹¹ Ministerio de Turismo, “Ecuador La vida en estado puro”, Travel Planner, Imprenta Mariscal, 2006

diferentes zonas, razones suficientes para que aquellos que deseen emprender una aventura nueva e inolvidable tengan varias alternativas en los diferentes lugares.

Dentro de esas alternativas podemos citar las siguientes:

- Deportes de aventura (ciclopaseo, canopy, alas delta, rafting, andinismo, trekking o caminatas)
- Admirar los diferentes paisajes
- Conocer la historia y cultura
- Diversidad de flora y fauna
- Disfrutar de las fiestas populares
- Conocer y participar de las tradiciones
- Conocer personajes
- Admirar el arte

La provincia de Pichincha por su clima, extensión, exuberantes rincones, riqueza biológica y gente, es uno de los destinos turísticos ineludibles de explorar. Sus selvas, montañas andinas, planicies y ríos la convierten en un paraíso de riqueza y belleza incomparable que se presta para realizar visitas, paseos, deportes y excursiones.

A continuación un detalle de la información sobre la riqueza histórica, arquitectónica, arqueológica, cultural, artística, natural, biodiversidad y gastronomía de la provincia de Pichincha.

- Quito de antaño, moderno y nocturno
- La ruta de las iglesias y miradores de Quito
- La capilla del hombre – Quito
- Teatros centenarios – Quito
- El teleférico – Quito

- La Ruta Mitad del Mundo
- Rumiucucho
- La Casa de la Hacienda Tanlahua
- La Ruta Escondida
- Guayllabamba
- El Parque Jerusalén
- El mirador natural del Pululahua
- La Ruta Quito – Papallacta (termas)
- Ruinas de Cochasquí (parque arqueológico y de investigación científica)
- Calderón (población de hábiles artesanos – figuras de mazapán)
- Ruta Lloa – Guagua Pichincha
- Termas de Tesalia
- Santo Domingo de los Colorados (Shamanismo, salto del rafting)
- Cayambe (haciendas, lagunas, arqueología y monumentos , museos, iglesias , edificaciones al estilo colonial, fortalezas incas)
- Ruta del Quinde, las Orquídeas y Mariposas (Mindo, San Miguel de los Bancos, Pedro Vicente Maldonado, Puerto Quito)¹²

Pichincha ofrece diversidad de volcanes, montañas, ríos y ecosistemas para explorar, disfrutar y vivir emociones intensas. La riqueza faunística, botánica y geográfica que tienen sus nueve cantones los convierten en destinos propicios para el turismo de aventura.

Adicionalmente ofrece a sus visitantes una variedad de gastronomía tanto nacional como internacional, para deleitar el paladar del turista. Sus nueve cantones tienen infinitas opciones para aquellos que apetecen de la buena comida hecha con los secretos culinarios más tradicionales que tiene cada rincón.¹³

¹² www.visit-ecuador.com

¹³ www.captur.com

TURISMO EN MINDO

En el año 2000 Mindo obtuvo el primer lugar en número de variedades de aves observadas, según la *Bird Life International*, con 348 aves observadas en un perímetro de 15 millas; este conteo se viene haciendo en la época de Navidad desde 1996 y Mindo siempre ha estado entre los primeros lugares, por lo que se considera que es un destino de visita obligatorio para todo ornitólogo o amante de las aves¹⁴.

El turismo en Mindo va en aumento, un 70% de los turistas son nacionales y un 30% son extranjeros, es un destino turístico ineludible, visitada especialmente los fines de semana y los feriados por lo que la mayoría de la población se dedica al turismo. Es así que la inversión en Mindo no se detiene, existe infraestructura aunque muchos visitantes no encuentran donde hospedarse, especialmente en los días de temporada alta, la oferta de hospedaje es para todo bolsillo, desde cinco dólares en adelante.¹⁵

Este paraíso ecológico con exuberante vegetación, exótica belleza y hospitalidad de sus habitantes, ofrece a los turistas una estadía placentera e inolvidable y brinda una gama de actividades para que el turista pueda disfrutar de los encantos de Mindo.¹⁶

- Turismo de aventura
 - Caminatas hacia las cascadas
 - Excursiones a los bosques
 - Deportes como: rafting, tubing, salto, rappel, ciclismo de montaña.
- Visita al Mariposario
- Visita al Orquideario
- Observación de aves

¹⁴ www.birdlife.org/worldwide/national/ecuador/

¹⁵ www.ecuadorvirtual.com/

¹⁶ www.visit-ecuador.com

- Bañerario en los ríos
- Alquiler de cuadrones
- Alquiler de caballos
- Alquiler de bicicletas

En lo que se refiere a gastronomía el turista encontrará exquisitos platos típicos como: pescado con plátano verde y yuca, encocado de pescado con verde y arroz, ceviche de palmito, tilapia, lomo a la piedra, tapado de guaña o de choncho, queso, manjar de leche entre otros.¹⁷

1.1 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA Y DE LA PARROQUIA DE MINDO.

MINDO CON RESPECTO AL MAPA CANTONAL DE PICHINCHA

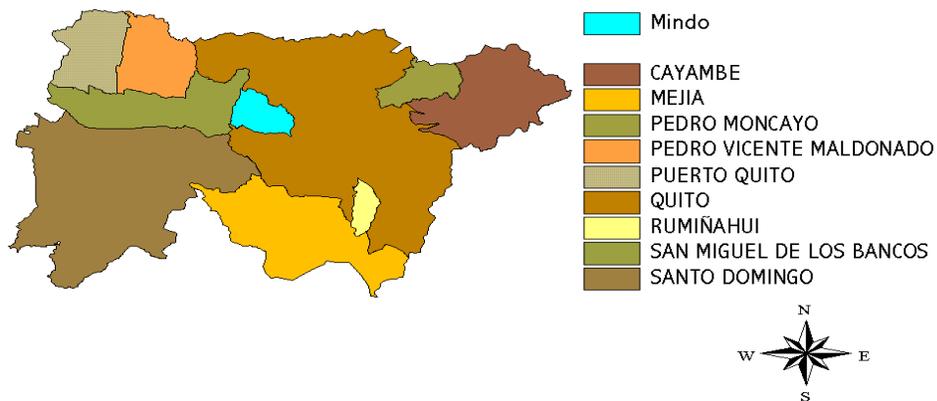


Gráfico # 1.1

Fuente: www.pichincha.gov.ec

Diseño: "Pacaso & Pacaso" Fundación Turística

¹⁷ www.captur.com

PICHINCHA

Pichincha provincia del norte de la sierra, tiene una superficie de 13.350 km², está compuesta por nueve cantones los mismos que ofrecen varios tipos de turismo, como son: el turismo de montaña, el turismo recreacional y científico, el turismo de salud, el turismo cultural y el turismo ecológico, esto representa uno de los componentes especiales de la provincia.¹⁸

- Cantón Mejía – presenta un paisaje natural incomparable, el volcán Rumiñahui, la iglesia Matriz, la planicie de los pedregales, aguas minerales Tesalia.
- Cantón Pedro Vicente Maldonado – Complejo turístico ecológico “Arasha”, Cascada “ El santo del tigre”, Río Silanche, Riveras del Río Caoní.
- Cantón Pedro Moncayo – poblado de Tabacundo, la iglesia, lagunas de Mojanda, iglesia de Malchinguí, pirámides arqueológicas, museo de Cochasquí.
- Cantón Puerto Quito - balneario a orillas del río Caoní, la cascada Azul, balneario La Playa, Río Blanco, Piedra del Vapor, aldea ecológica Salamandra, cascada y río Macallares, bosque secundario.
- Cantón Quito - Quito capital de la República y Patrimonio de la Humanidad, posee tesoros artísticos, naturales e históricos.
- Cantón Santo Domingo – río Damas, cascada de Napac, río Negro, balneario San Miguel de Baba, río Toachi, balneario Viña del Río, río

¹⁸ www.captur.com

Chuchuilpe, balneario Huapilu, río Malicia, comunidad Tsáchila, loma Bombolí, bosque protector de La Perla.

- Cantón Cayambe – el nevado Cayambe, las fiestas de San Pedro, fiestas de Inti Raymi, casa de hacienda La Compañía y Guachalá, lagunas de San Marcos, la Verde y la Blanca.
- Cantón Rumiñahui – La fiesta del Maíz y del Turismo, danzas, toros populares, cabalgatas , paseo del Chagra.
- Cantón San Miguel de los Bancos – cascada de Miope, cascada la Suiza, cascada Tatalá, río Cristal, río Nambillo, río Mindo, río Mulaute .¹⁹

ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Según el censo poblacional del 2001 Pichincha registra 2'388.817 habitantes, 1.950.000 en el área urbana y 438.817 en el área rural; 51% son varones y 49% son mujeres. La tasa de crecimiento anual es del 2.8%, la población económicamente activa es de 995.452 habitantes, en porcentaje equivale al 41.7% del total de su población. La población proyectada para el año 2006 es de 2'646.426 habitantes²⁰.

Pichincha se encuentra limitada al norte con las provincias de Esmeraldas e Imbabura, al este con las de Sucumbíos y Napo, al sur con las de Cotopaxi, Los Ríos y Guayas, y al oeste con la de Manabí. Su capital es Quito, que se encuentra a 2.810 m. de altitud, lo que hace que ésta provincia sea el nexo entre

¹⁹ www.in-quito.com/uio-kito-qito-kyto-qyto/spanish-uio/pichincha.htm

²⁰ www.pichincha.gov.ec .

provincias de la costa, sierra y oriente y se convierte en el paso obligado de muchos turistas que visitan las tres regiones del Ecuador.

CLIMA

La provincia presenta una variedad de climas debido a las diferencias de altitud, localización geográfica y orientación; desde el frío intenso de los páramos andinos (entre 4 y 8°C) hasta el tropical que tiene una temperatura media entre 20 y 25 °C; en los valles la temperatura media oscila entre 12 y 15 °C. La provincia cuenta con 12 zonas de vida cada una con su flora, fauna, temperaturas y precipitación características.

HISTORIA DE LA POBLACIÓN

Las amplias zonas, de la provincia de Pichincha, adyacentes a la cordillera Occidental de los Andes y aquellas que forman los flancos exteriores occidentales de la misma, etnohistóricamente son identificadas como las regiones Yumbo y Nigua y estuvieron habitadas en la época aborígen (pre-hispánica) por los pueblos de los mismos nombres²¹. Tempranas referencias en la época colonial, 1582, ("Relación de los indios que hay en la provincia de los Yumbos y pueblos que en ella hay") mencionan los asentamientos yumbos y niguas: Gualla (Gualea), San Juan de las Niguas, Llulluto, Nanical (Nanegal), Alambí, Camoquí, Cachillacta, Zarabullo, Napa, Alaquí, Canzacoto, El Ambo, Topo, Mindo y Tuza. Mindo vuelve a ser mencionado varias veces más en referencias escritas de la época colonial como uno de los importantes asentamientos yumbo-nigua²².

²¹Rafael Quintero y Erika Silva, Ecuador. Una Nación en Ciernes, Editorial Abya-Yala, Tercera Edición, 1998, pág.342 a 358

²²Ibid

En las tierras de la actual provincia de Pichincha se asentaron varias comunidades consagradas a la agricultura y la observación astronómica, como los Cayambis, Cochasquíes y Caranquis. Hacia las estribaciones orientales habitan los yumbos de la Amazonía y hacia el oeste los legendarios Tsáchilas o indios colorados.

Por encontrarse cerca de la latitud 0, los incas ascendieron a Quito, la tierra de la mitad, y fijaron allí otra capital para el Tahuantinsuyo, hasta el establecimiento de los conquistadores españoles desde el 6 de diciembre de 1534. En los días coloniales, Quito fue un relicario de arte, por el talento de indios escultores como Caspicara.²³

ASPECTOS GEOGRÁFICOS E HIDROGRÁFICOS

Posee un relieve con dos zonas diferenciadas: al este, una área dominada por los Andes orientales y las estribaciones; al oeste un área perteneciente a la región de la Costa y penetrada por ramificaciones subandinas de la cordillera occidental. El Cayambe, con 5.790m. es el pico más alto. Los ríos más destacados son el Guayllabamba, el Blanco, el Pita, el Pisque y el San Pedro, todos de la cuenca del Pacífico. Posee un clima variable por la altura, desde el tropical hasta el templado interandino. Su vegetación es selvática al oeste y de estepa en la montaña.

FLORA

La Provincia de Pichincha está dividida en dos regiones muy marcadas: una región costera de climas calidos y fértiles tierras, y una región andina rodeada de volcanes y nevados de gran altura y con un clima templado y acogedor.²⁴

²³ ecotracker-quito.blogspot.com/2006/12/los-atractivos-alrededor-de-quito

²⁴ www.enjoyecuador.net/espanol/guiaDestinos/andes-ecuatorianos/provincias-andes-pichincha

El clima varía de acuerdo a la altura, al occidente de la provincia existen zonas de tropical húmedo y tropical monzón, al centro y sector oriental los tipos de climas son: mesotérmico húmedo, semihúmedo y seco (páramo y gélido). Temperatura entre 8°C y 24°C.²⁵

Pichincha que es una provincia interandina, sin embargo comparte las características de las tres regiones del país: litoral, sierra y oriente, aunque la primera y la última en proporciones menores. Esto explica la diversidad de su producción agrícola:

- Se destaca en la producción de banano (ocupa el segundo lugar de las provincias serranas, después de Cañar)
- Café (ocupa el primer lugar entre las provincias de la sierra)
- Cebada (segundo lugar después de Chimborazo)
- Maíz suave choclo (primer lugar)
- Papa (tercer lugar después de Carchi y Chimborazo)
- Trigo (primer lugar)
- Palma africana – concentrada en la zona de Santo Domingo de los Colorados
- Frutas de clima templado como: chirimoya, granadilla, mandarina, aguacate, entre otras son propias de los valles de Guayllabamba y Puéllaro, debido a las condiciones ecológicas que presentan y a la temperatura mayor de 20°C.
- Producción de frutales como: aguacates, naranjas, limones, mandarinas, guabas, maracuyá en las zonas de Pomasqui, Puenbo y Tumbaco.²⁶

²⁵ www.edufuturo.com/educacion

²⁶ www.visitaecuador.com/andes.php?opcion=datos&provincia

- Su riqueza forestal se encuentra principalmente en la parte occidental, entre los Bancos, Puerto Quito y Santo Domingo de los Colorados, con maderas como copal, caucho, balsa y laurel²⁷

FAUNA

Con relación a la fauna esta es muy variada en la provincia debido a que existen varios pisos climáticos:

- En los valles de Machachi y Cayambe se han formado grandes hatos de ganado bovino superando el medio millón de cabezas, lo cual le ha ubicado en el segundo lugar después de Manabí.²⁸
- En Santo Domingo de los Colorados existe una población bovina de alrededor de 200.000 cabezas de ganado, de los cuales el 70% son ganado de carne y el 30% pertenecen a la raza lechera.²⁹
- El bosque protector Mindo – Nambillo, alberga alrededor de 400 especies de aves que surcan los cielos de bosques húmedos, entre las cuales tenemos: gallo de peña, trogón del chocó, quetzal cabecidorado, arasari piquipálido, silfo colivioleta, tucán de la montaña, atrapa mosca, colibríes, tangaras, halcones, búhos, entre otros.³⁰
- En los bosques húmedos del noroccidente también se pueden observar los osos de anteojos, tapir andino o puma.
- El valle de Jerusalén al norte de la provincia de Pichincha, es un refugio de aves originarias de los valles secos interandinos tales como: el quilico, los

²⁷ www.explored.com.ec/ecuador/continue/pich3

²⁸ www.visitaecuador.com/andes.php?opcion=datos&provincia

²⁹ www.sica.gov.ec/agronegocios/Biblioteca/Ing%20Rizzo/ganaderia/asociacion_santo_domingo

³⁰ www.surtrek.org/es/mindo

guarros, halcones, lechuzas, tórtolas, chorlitos migratorios, perdices, halcón peregrino, el güirachuro, el cóndor. Existe también la presencia de mamíferos como el conejo, la zarigüeya, lobos de páramo, zorrillo, ratones de campo. Dentro de los anfibios la rana marsupial es muy común y entre los reptiles la culebra boba, especie no venenosa³¹

- En el páramo de la provincia existen dantas, el lobo de páramo, el venado de páramo, la cervicabra, zorro, entre otros.³²

ECONOMÍA

La gran variedad y riqueza de productos de clima cálido, especialmente algodón, los puso en contacto comercial temprano con los pueblos del altiplano, y fue motivo para que, en la época colonial el pueblo yumbo-nigua se vea sometido al régimen de encomienda y de pago de tributos en especie. De esa misma época data el "sistema de reducción", es decir, la agrupación forzada de los indígenas en poblados, para evitar la dispersión (que obstaculizaba el eficiente cobro de tributos y el funcionamiento del régimen de encomienda). Mindo fue una de las comunidades yumbo-nigua que sufrieron reducción³³.

El sistema tributario, la violencia de las estructuras de dominación, así como las epidemias venidas de Europa, produjeron desde 1580 la decadencia demográfica de los yumbos, hasta casi su extinción en el siglo XVII³⁴.

La provincia de Pichincha, actualmente basa su economía en producción de cereales, legumbres y frutales en las zonas templadas; caña de azúcar, café, arroz, plátanos y palma africana en las tropicales. Existe además una buena

³¹ www.pichincha.gov.ec/

³² www.edufuturo.com/

³³ Rafael Quintero y Erika Silva, Ecuador. Una Nación en Ciernes, Editorial Abya-Yala, Tercera Edición, 1998, pág.342 a 358

³⁴ Ibid.

producción de frutas de clima templado como chirimoyas, granadilla, mandarinas, aguacates, entre otras. Como lo referimos anteriormente, es el primer productor de trigo y maíz tierno (choclo). Importantes centros de abastecimiento lechero son los valles de Cayambe y Machachi, donde predomina la cría de ganado bovino.

Su principal producción mineral está compuesta por caolines, sílice, feldespato y arcilla; además dispone de canteras de lastre, arena, ripio, polvo de piedra, molones, entre otros.

En los últimos tiempos la provincia registra un gran desarrollo en el cultivo de flores, gracias a su calidad y variedad, lo que ha permitido cruzar fronteras y abrir nuevos mercados.

En Quito y Santo Domingo de los Colorados se han creado grandes industrias de alimentos, textiles, medicinas, muebles, artes gráficas, carrocería metálica, embotelladoras de aguas minerales, cervezas y otros refrescos, abasteciendo el mercado nacional y en muchos casos exportando.

El turismo representa una fuente importante de ingresos para la provincia, debido a los atractivos que ofrece como el bosque protector de Pasochoa, el valle de Guayllabamba, las elevaciones del Pululahua, la reserva ecológica Cayambe – Coca, donde se encuentra el volcán Cayambe, el Ilaló, Nono, Tandayapa y Mindo entre otros son sitios de reconocida importancia y que han contribuido al desarrollo turístico.³⁵

ATRATIVOS TURÍSTICOS³⁶

- **Quito capital de la República-** Esta ciudad, capital de la provincia y del país, y Patrimonio de la Humanidad, declarada así por la UNESCO, se

³⁵ www.edufuturo.com/educacion

³⁶ www.vivecuador.com/

encuentra en la región central de los Andes y es el referente turístico del país. Tiene a su haber las principales cadenas hoteleras del mundo, en tal virtud ofrece una gran capacidad instalada para la realización de convenciones o eventos tanto nacionales como internacionales, adicionalmente es una de las ciudades históricas más importantes de América Latina. Su belleza arquitectónica, contiene iglesias y conventos construidos en la época de la Colonia. Exhibe templos de arquitectura clásica y barroca, que muestran la gran sobriedad con que fueron levantados. La Catedral Metropolitana, ubicada frente a la Plaza de la Independencia, es una de las edificaciones de mayor importancia histórica y arquitectónica, así como San Francisco, la Compañía de Jesús, San Agustín, Santo Domingo, El Sagrario, La Merced, Carmen Bajo, San Sebastián, Santa Bárbara y San Blas. Los altares y púlpitos, están decorados en pan de oro y albergan innumerables obras de arte religioso- pinturas y esculturas- pertenecientes a la escuela Quiteña. Otra construcción de importancia es el Palacio de Carondelet, sede del Gobierno Central.

El casco antiguo de Quito, de estrechas y empinadas calles de piedra, cuyas casas ostentan la influencia española, con balcones, techos de teja, gruesas columnas y patios centrales. Otra zona de estilo colonial, fuera del casco antiguo, es el barrio de Guápulo, al este de la ciudad, donde se encuentra el santuario de la Virgen de Guápulo, el más antiguo del Ecuador. Además de una infraestructura hotelera digna de una metrópoli turística cuenta con restaurantes con gastronomía nacional e internacional, centros comerciales, teatros, centros de convenciones y todo lo que el turista más exigente requiere. Durante el mes de diciembre se celebran las fiestas de la ciudad con corridas de toros, elección de la reina, conciertos de música nacional e internacional, bailes populares, juegos pirotécnicos, etc. La ciudad fue fundada el 6 de diciembre de 1534 por Sebastián de Benalcázar.

- **Reserva Ecológica Cayambe-Coca.-** Esta reserva, de más de 400 mil hectáreas, se encuentra situada en las provincias de Pichincha, Imbabura y Sucumbíos. El nevado Cayambe (5.790 msnm) es su atractivo principal, sobre todo para los andinistas que pueden ascender por sus nieves perpetuas hasta la cumbre. Este sitio protegido cuenta igualmente con bosques y lagunas. Al inicio de la reserva se hallan las aguas termales de Papallacta, muy visitadas sobre todo los fines de semana.
- **Bosque Protector Mindo-Nambillo.** Este refugio natural único se ubica al noroccidente de Quito, a dos horas aproximadamente, allí está la reserva natural de aves más importante del país. Mindo, lugar donde habitan 50 especies de quindes, alrededor de 400 especies de pájaros, 300 de mariposas y 370 especies de orquídeas. También hay bosques semitropicales húmedos, primarios y secundarios. En medio de su variada flora viven mamíferos, reptiles a más de las coloridas mariposas. Los ríos y cascadas existentes permiten que los viajeros disfruten del paisaje y de la práctica de algunos deportes acuáticos.
- **Bosque Protector Pasochoa.-** Con un área de cerca de mil hectáreas y muy cerca de Quito (a una hora aproximadamente), este bosque protector es hábitat de gran cantidad de aves y mamíferos. Viven alrededor de 120 clases de pájaros tales como mirlos, plateros y tórtolas. El sitio, cargado de vegetación (pumamaquis, alisos...), tiene dos tipos de senderos: autoguiados y guiados, con diversos grados de dificultad. El lugar tiene una tienda de recuerdos, un museo y sitios para acampar
- **Mitad del Mundo.** A veinte minutos de Quito está la “Ciudad Mitad del Mundo”. El complejo consiste en la reproducción de un típico pueblo de los Andes, con su plaza central y su gallera. A un costado y como una de las edificaciones principales del sector, está el Monumento a la Mitad del Mundo, con un mirador y un museo antropológico de las diferentes regiones

del país. Alrededor hay otras atracciones como un pequeño planetario y una maqueta del Quito colonial. También hay un paseo con las efigies de los científicos de la Misión Geodésica que vinieron a Ecuador a medir el arco del meridiano que divide a la Tierra en dos hemisferios

- **Cayambe.-** Se encuentra a 45 minutos al norte de Quito. Este apacible pueblo, conocido por su producción lechera y hornos de bizcochos, es la antesala para llegar al nevado del mismo nombre. Una de sus tradiciones es la celebración de las fiestas de San Pedro y San Pablo durante el mes de junio.
- **Calderón.-** Ofrece a los visitantes sus artesanías elaboradas en “masapán”. Son pequeños objetos muy coloridos, que representan personajes del país y otras temáticas; se encuentran en la calle principal del pueblo en distintos almacenes.
- **Sangolquí y Conocoto.-** En el Valle de los Chillos, estas poblaciones son muy concurridas los fines de semana por los preparados típicos que elaboran sus habitantes. Los mercados populares ofrecen alimentos como tortillas de papa, cerdo asado y chicha.
- **Cochasquí.-** En dirección al norte se encuentran las ruinas de Cochasquí, un sitio arqueológico con construcciones funerarias en forma piramidal, y tolas que pertenecieron a los primeros habitantes de Quito. Las pirámides fueron construidas con un material volcánico del entorno denominado cangahua.

- **Rumicucho.-** Este complejo contiene ruinas de origen preincásico. Se encuentra a 4 Km al norte de la población de San Antonio de Pichincha. El Pucará de Rumicucho fue una fortaleza militar, utilizada estratégicamente por los Incas en su conquista del norte andino.
- **Reserva Geobotánica Pululahua.-** el “Pululahua”, como se lo conoce popularmente, es un volcán único en el mundo cuyo cráter alberga una planicie cultivada. Su entorno paisajístico es inigualable y puede verse desde el mirador que existe en la Reserva. Se encuentra a 40 minutos de Quito, aproximadamente, por la vía a Calacalí.
- **Santo Domingo de los Colorados.-** Vía a la costa en las estribaciones de la cordillera occidental, esta es una progresista ciudad rodeada de un escenario impresionante de bosques tropicales, ríos, cascadas y animales silvestres. Se caracteriza por ser punto de enlace entre las regiones del país, pues desde ella se enlaza con las ciudades más importantes. Su población, principalmente agrícola, se dedica al cultivo del banano, caña de azúcar, abacá, palma africana y plátano, entre otros productos. Tradicionalmente esta zona ha sido conocida por ser hábitat de la tribu nativa de los Tsáchilas (indios Colorados), que conservan aún sus costumbres. Una de las características de los varones de esta comunidad, es la tintura de su cabello con un tinte de color rojo obtenido de la planta denominada achiote, un pequeño fruto rojizo.³⁷

³⁷ www.codeso.com/TurismoPichincha
www.explored.com.ec/ecuador

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Los principales antecedentes históricos de la Provincia de Pichincha durante las últimas décadas son los siguientes:

- En la década de 1970 se concluye el proceso de reforma agraria, cambia la estructura de tenencia de la tierra, desaparece la gran hacienda en la provincia.
- En la transición de los años 1980 a 1990 se crea un proyecto de desarrollo rural integral en el noroccidente. Se integra una importante zona especialmente ganadera en la provincia, con apoyo financiero del BID.
- El sistema nacional interconectado de energía integra la provincia al país y genera condiciones para el desarrollo de actividades productivas y otras.
- En la década del 90 al 2000 se inaugura la carretera Calacalí – La Independencia, integrando una vasta zona agropecuaria a la provincia y vinculándola al puerto de Esmeraldas, con esto se consolida en la provincia la producción florícola, constituyéndose en un importante renglón de generación de empleo y recursos, pero a la vez en un factor grave de contaminación. Se diversifica la producción de bienes no tradicionales destinados a la exportación.
- Al habilitar la carretera Calacalí se facilitó la llegada a Mindo ya que antes la única vía de acceso era por Nono, considerada como una carretera de tercer orden.
- Se incorporan nuevas tecnologías a la producción agropecuaria. Se fortalecen la infraestructura y servicios. Se desarrolla el componente forestal – ambiental.

- Otro importante acontecimiento fue la erupción del volcán Pichincha, afectando una importante zona al occidente de Pichincha. Se incorpora definitivamente la variable de riesgos en la gestión local y provincial³⁸.

MINDO

Mindo con una altitud promedio de 1250 m.s.n.m aunque su punto más bajo es de 1100 m.s.n.m., se encuentra a 70km al occidente de Quito; 60 Km. en línea recta desde Quito, está en una región subtropical entre la sierra y la costa. A 2½ horas de viaje en autobús de Quito, pasando por la "Mitad del Mundo" y cruzando fascinantes bosques, se desciende un total de 1.600 metros hasta llegar a Mindo emplazado en un gran valle subtropical está prácticamente bajo la boca del cráter del Guagua Pichincha. Se accede por la nueva carretera a la costa: Calacali-Los Bancos-Puerto Quito-La Independencia y de ahí 20 minutos después de Nanegalito, antes del poblado de Santa Rosa, se toma hacia la izquierda, luego se continua 7km más por calles serpenteantes en bajada hasta llegar a Mindo. La salida está perfectamente señalizada.

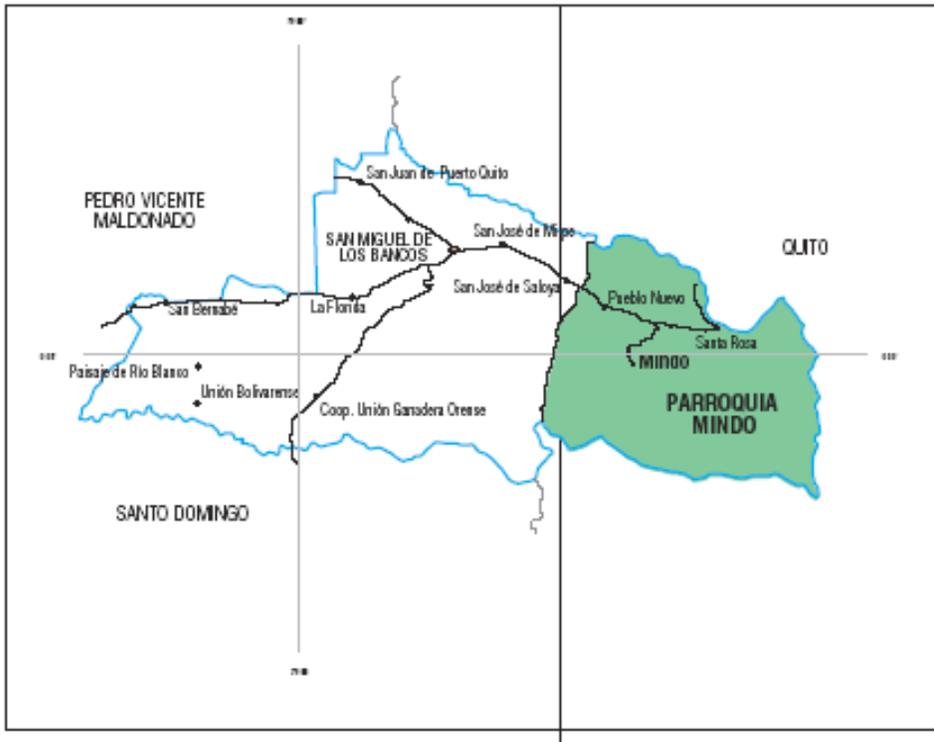
El viaje de casi dos horas en auto vale la pena sobretodo si se considera los bosques nublados vírgenes, la riqueza en lo que se refiere a variedades de aves y los hermosos balnearios naturales en los riachuelos de su alrededor.³⁹

³⁸ www.pichincha.gov.ec

³⁹ Ministerio de Turismo, Atractivos Turísticos Pichincha, Ficha No. PN0000717

Gráfico # 1.2

LIMITES DE LA PARROQUIA DE MINDO



Fuente: www.pichincha.gov.ec

Mindo conocido también como El Valle de la Eterna Primavera, es un pequeño poblado, catalogado dentro de la categoría de cabecera parroquial. Su extensión es de 268,11 Km² y está limitada por las parroquias de Nanegalito, Nono, Lloa, Chillogallo y San Miguel de los Bancos. La parroquia de Mindo pertenece al cantón San Miguel de los Bancos, que a su vez pertenece a la Provincia de Pichincha. En términos cantonales Mindo limita al norte, sur y este con Quito y al oeste con San Miguel de los Bancos.

ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Según el censo nacional del 2001, la población de la parroquia de Mindo, en ese año era de 2429 personas⁴⁰. Actualmente suman alrededor de 3.000 de las cuales, aproximadamente 1000 viven en el pueblo de Mindo, la capital de la parroquia.

CLIMA

Como muchos pueblitos entre Sierra y Costa, Mindo emite una atmósfera colorida y variada. Los mindeños dicen poseer lo mejor de las dos regiones a saber: la cálida temperatura tropical y la cercanía a la fría capital andina Quito. Las temperaturas anuales que imperan son de entre 18 y 21 °C y las precipitaciones como en la mayoría de poblaciones entre sierra y costa muy abundantes.

HISTORIA DE LA POBLACIÓN

El nombre de Mindo, desdibujado por la virtual desaparición del poblado, se hizo conocido internacionalmente para la ciencia en el siglo XIX por la visita de algunos científicos y exploradores, que publicaron importantes artículos científicos. Mindo, junto con otros lugares pertenecientes a la antigua región de los Yumbos y Niguas, fue reiteradamente mencionado en trabajos y catálogos científicos, especialmente ornitológicos, de investigadores europeos y norteamericanos. Jules Boucier, Louis Fraser, Walter Goodfellow, Enrico Festa y Frank Chapman fueron algunos de los eminentes investigadores que visitaron la región. En lo que va del presente siglo, Mindo goza de renombre por la frecuencia con que allí se han hecho observaciones, especialmente sobre la avifauna subtropical.⁴¹

⁴⁰ Censo Nacional Año 2000

⁴¹ Rafael Quintero y Erika Silva, Ecuador. Una Nación en Ciernes, Editorial Abya-Yala, Tercera Edición, 1998, pág.342 a 358

ASPECTOS GEOGRÁFICOS E HIDROGRÁFICOS

Mindo se encuentra a 1.200 m.s.n.m., a las faldas del volcán Pichincha.

Los ríos Cristal, Verde, Cinto, Saloya cruzan por el bosque y juntos forman el Blanco.

FLORA Y FAUNA

El espectro biológico del Bosque Protector Mindo-Nambillo de 19.200 hectáreas, abarca desde la pluviselva subtropical húmeda hasta las paredes empinadas del Guagua Pichincha. Aquí existen más de 400 especies de aves, entre las cuales destaca el Gallo de la Peña, de color rojo brillante, que construye sus nidos en las empinadas paredes verticales de los cañones selváticos. En Mindo se dan cita aves como el tucán, papagayos, búhos, patos salvajes, quetzales, mirlos, colibríes, caciques, entre otros. Aquí igualmente se encuentra gran cantidad de plantas medicinales, así como epífitas y aproximadamente 300 clases orquídeas. Los grandes árboles no son una excepción, se encuentra tanto el árbol de caucho como el de la canela, así como variedades endémicas como tangaré y teme⁴².

Los principales productos de la región constituyen la caña de azúcar, bananos, café, cacao, yuca, maracuyá y guayabas.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PAISAJE

El bosque abarca una gran extensión de terreno al noroccidente de Pichincha y coronado por crestas nevadas como el Guagua Pichincha se extiende por laderas y terrenos irregulares que cubren desde las tierras frías de altas montañas hasta

⁴² Ministerio de Turismo, Atractivos Turísticos Pichincha, ficha Mo. Pn0000717

parajes subtropicales. Este bosque encierra exuberante vegetación que sirve a la gran variedad de especies de aves y a cascadas de aguas cristalinas que alimentan a importantes sistemas hidrográficos.

El bosque protector según las unidades bioclimáticas contempladas en el Programa Nacional de Regionalización Agraria (PRONAREG) y desarrolladas en el Plan de Manejo según la clasificación de Holdridge contiene:

Bosque húmedo montano bajo, bosque muy húmedo montano, bosque muy húmedo pre montano, bosque muy húmedo montano bajo.

Durante la visita de campo se pudo apreciar que dentro del bosque protector existe vegetación arbórea con especies dominantes, especies de estrato medio e inferior que incluyen vegetación natural y secundaria.

Aún es posible encontrar dentro de la vegetación arbórea especies como: el cedro, tangeré, canelo blanco, matapalo, carachacoco, colorado, arrayán rojo, arrayán lacre, cedrillo, copal, motilón, olivo.

Dentro el estrato medio o arbustivo se observó colca, shanshi, lirio del cerro, suro y entre las herbáceas existen, yesca, lashipa, ortiga, pasto, gramalote. A más de preciosas orquídeas, anturios y bromelias.

Dentro de la fauna las especies de aves que existen en el bosque protector son importantes puesto que varias de ellas se encuentran en la lista de aves en peligro de extinción, la variedad de especies es alta y por estas consideraciones Mindo ha sido declarado un área de importancia para las aves (IBA -Importance Bird Area)⁴³ el primero en Sudamérica. En Mindo existen 32 especies de aves endémicas.

⁴³ www.birdlife.org/worldwide/national/

Las aves más representativas son: perdiz, águila pescadora, gallo de la peña, pájaro paraguas, pájaro sol, pava de monte, yumbo, tucán de pico laminado, tucán de chocó, arasari de pico pálido, saltarín con alas de garrote, urraquita, tangara con capa morada, clorofonia, tangara de verde reluciente, loros, búho chillón.

Las especies de colibríes que allí se encuentran son: Urosticte banjamini, inca café, emperatriz brillante, coronita morada aterciopelada, el de babero morado, silfo de cola violeta⁴⁴.

Los mamíferos que se han observado son los armadillos rabo de molle, tigrillo, oso de anteojos, pecarí de labio blanco, guanta, soche, flor de balsa, tamandúa y cusumbos.

ECONOMÍA

La economía de Mindo actualmente se basa principalmente en dos actividades económicas el turismo ecológico y la agropecuaria fundamentalmente; esta última genera actividades artesanales secundarias como son: elaboración de productos lácteos – quesería y manjar de leche – y la fabricación de mermeladas y pulpa de una variedad de frutas.

⁴⁴ Quinde, Bernardo Rampón, Imprenta GAEZ, Artes Graficas S.A., Madrid, España, 2003

Grafico # 1.3

ATRATIVOS TURÍSTICOS



(45)

⁴⁵ Fuente: www.ecotrackers-quito.blogspot.com/2006/12/los-atractivos-alrededor-de-quito

La parroquia de Mindo es considerada la reserva natural de aves más importante del país, es un lugar ideal para la observación de más de 400 especies de pájaros que surcan en manadas el cielo de la serranía. También hay bosques semitropicales húmedos, primarios y secundarios. En medio de su variada flora viven mamíferos, reptiles y coloridas mariposas, otro de los atractivos del sector.

Los ríos y cascadas existentes permiten que los viajeros disfruten del paisaje y de la práctica de algunos deportes acuáticos. En Mindo a más de la ruta de los bosques protectores, se puede disfrutar de las siguientes atracciones: regatas, pesca de tilapia y truchas, paseo en tarabita, visita al mariposario, orquideario, ranuario, alquiler de cuadrones, bicicletas, caballos, observación de aves y el santuario de las cascadas,⁴⁶.

Para los turistas que gustan de la pesca, la sugerencia no es lanzar el anzuelo a los ríos o lagos naturales. La oferta es hacerlo en los lagos artificiales que salpican con su espejo de agua el noroccidente de Pichincha.

El poblado de Mindo, totalmente dedicado al Ecoturismo, posee subsedes de algunas organizaciones naturalistas, así como hoteles, hosterías, y restaurantes.

- **BOSQUE PROTECTOR MINDO - NAMBILLO**

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

UBICACIÓN

Este bosque protector se encuentra limitado por las Montañas de Mindo y la Cordillera de Nambillo. Lo cruzan las subcuencas de los ríos Cinto, Nambillo,

⁴⁶ Observación directa autor

Mindo y quebrada Sacuambi que constituyen áreas de drenaje que alimentan los caudales del río Blanco, afluentes del Esmeraldas.

EXTENSIÓN

Este bosque protector abarca 20.000 hectáreas.

PERMISOS Y RESTRICCIONES.

Al igual que en otras áreas protegidas la caza, la quema del bosque, la pesca con explosivos, extracción de recursos naturales son prohibidas.

Para visitar el bosque protector se sugiere contactarse con el Centro de Información de Mindo, en el parque principal, ellos le dan todos los detalles sobre el bosque y del poblado en general, le proveen de guías que procurarán que su visita por el bosque y todo el sector sea placentera y fructífera.⁴⁷

- **ESTACIONES CIENTÍFICAS EXISTENTES.**

No existe una estación científica propiamente dicha, la administración del bosque le permite alojarse en el refugio Carlos Grosse y desplazarse por el bosque para realizar investigaciones. La Fundación Pacaso y Pacaso (en el parque de Mindo) ayuda a proveer de alojamiento a los investigadores y naturalistas.

Cabe indicar que en los días más concurridos por los turistas los sitios de acomodamientos resultan pocos en comparación con la demanda de los visitantes, por lo que se produce una demanda insatisfecha, la misma que se comprobará con cifras en base al estudio de mercado que se presentará en el capítulo siguiente.

⁴⁷ Ministerio de Turismo, Atractivos Turísticos Pichincha, Ficha No. Pn0000717

CAPITULO II

2 ESTUDIO DE MERCADO

Objetivo General

Analizar los componentes del mercado tales como la demanda, la oferta y lo referente al Mix de Marketing: precio, promoción, producto y plaza.

Objetivos Específicos del Estudio de Mercado

- Analizar el comportamiento de la demanda de los servicios turísticos que requiere el mercado para buscar la satisfacción de una necesidad específica a precios determinados, considerando la demanda pasada, presente y futura.
- Investigar la evolución de la oferta por medio de una recopilación de información sobre servicios turísticos que los oferentes han colocado a disposición del mercado a precios determinados con la finalidad de medir la cantidad y condiciones.
- Analizar el Mix de Marketing para establecer el precio, producto, promoción y plaza de los servicios de turismo que se proyecta ofrecer en el presente estudio.
- Cuantificar la demanda total y determinar si existe demanda insatisfecha en el servicio de hospedaje y otros servicios turísticos que permita la viabilidad del proyecto "Mundo Verde".

2.1 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para determinar los requerimientos del mercado y definir la posibilidad que este proyecto tiene de participar en el mismo, en primer lugar se tratará de establecer las necesidades reales que se satisfarán. Para ello se efectuará una investigación de mercado determinando la información que se requiera, los objetivos de esta investigación son puntualizados en el acápite correspondiente.

Como principal fuente primaria se considera necesario efectuar una encuesta a los turistas que confluyen en Mindo, de acuerdo al segmento estratificado y que se lo detalla en la parte correspondiente a la cuantificación de la demanda presente. Adicionalmente se harán entrevistas directamente a los administradores de los principales establecimientos que actualmente participan en el mercado.

Como fuentes secundarias se utilizarán los datos disponibles en el Centro de Información Turístico de Mindo, páginas web relacionadas con esta población y folletos y revistas obtenidas en el Ministerio de Turismo.

Finalmente se mostrará que utilizando todos los datos recopilados y encuestados anteriormente, se puede hacer una proyección de la demanda a futuro.

2.1.1 DEMANDA PASADA

Para cumplir este objetivo específico se han utilizado datos o series históricas que demuestran el comportamiento anterior de la demanda y que se muestra en el cuadro a continuación:

Cuadro # 2.1
Demanda Pasada
Años 2000 al 2005

AÑO	FIN SEMANA	FERIADOS
2000	30	83
2001	103	283
2002	142	391
2003	336	924
2004	385	1059
2005	468	1920

Fuente: Centro de Información Mindo, Estudio de Campo

Elaborado por: Rommy Lara

Es importante resaltar que este cuadro presenta datos sobre la evolución de la demanda desde el año 2000 al 2005, tanto en feriados como en fin de semana. Adicionalmente se aplicó un factor de corrección para eliminar la cantidad de turistas que no pernoctarán en Mindo, debido a que el principal servicio que ofrecerá Mundo Verde es el de hospedaje.

El factor aplicado es del 16% de turistas que retornan a su lugar de origen dentro del mismo día y fue calculado en función de la cantidad de pasajeros que llegan durante las primeras horas del día y aquellos que ocupan los servicios de transporte público y privado al final de la tarde, durante los fines de semana y feriados.

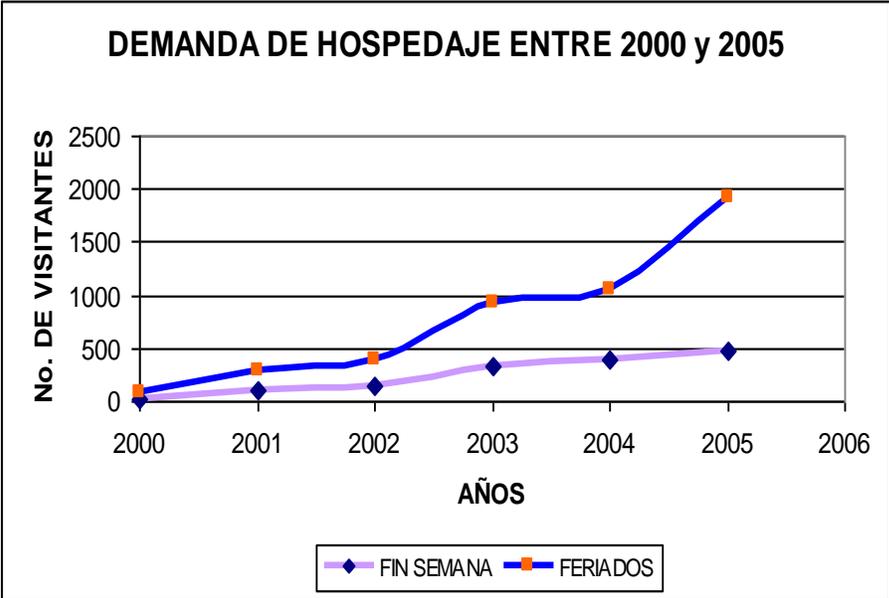
La información se obtuvo a través de una investigación realizada directamente en las empresas de transporte, a algunos de los dueños o administradores de los establecimientos de hospedaje y en base a registros en el Centro de Información en Mindo.

Para clarificar lo anteriormente explicado, se toma como ejemplo el año 2003, en el cual en un fin de semana ingresaban aproximadamente entre 350 y 450 personas tanto turistas nacionales como extranjeros, el promedio de estos sería 400, si a esto se le resta el 16% de turistas que retornan el mismo día y no requieren hospedaje, el valor sería 336, lo que indica que éste es el valor real de la demanda en un fin de semana normal en dicho año.

En un feriado de tres días o en días de vacaciones de temporada de la Sierra, ingresaban aproximadamente entre 1000 y 1200 personas adultas y niños. Lo que da un promedio de 1.100 turistas, aplicando el mismo porcentaje del 16%, la cifra que se registra es de 924, cabe anotar que ésta es considerada la temporada alta.

Para apreciar de mejor manera los datos obtenidos para la demanda pasada, se los muestra gráficamente a seguir.

Cuadro # 2.2



Fuente: Centro de Información Mindo y Estudio de Campo
Elaborado por: Rommy Lara

Este gráfico demuestra claramente que las líneas de tendencia son de crecimiento en los dos casos. Aunque este incremento se lo observa desde el año 2001, es posible apreciar un incremento más pronunciado en el año 2003 y un gran salto en el año 2005.

El mismo comportamiento se aprecia en los dos casos medidos; sin embargo la línea que representa los días feriados o de temporada alta tiene una inclinación más pronunciada lo cual corrobora lo afirmado en relación al gran crecimiento de la demanda ocurrido en el año 2005.

Analizando este comportamiento en relación al proyecto propuesto, se puede deducir que muy probablemente existirá necesidad de hospedaje a futuro, lo cual se deberá confirmar cuando se analice la evolución de la oferta y la potencial existencia de demanda insatisfecha.

2.1.2 DEMANDA PRESENTE

La cuantificación de la demanda presente se realizará en función de una investigación de mercado:

Necesidades de Información

- Cantidad de turistas que visitan Mindo entre semana, fines de semana, feriados y en período de vacaciones.
- Cuántos de los turistas que llegan, requerirán hospedaje
- Tiempo de estadía de los turistas que se hospedarán.

- Datos del comportamiento del mercado en cuanto a demanda de hospedaje y servicios complementarios
- Motivaciones, hábitos de consumo y demás factores que los clientes valoran a la hora de satisfacer sus necesidades de servicios turísticos

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

- Aplicar una metodología que permita obtener información del mercado potencial para los servicios que ofrecerá el proyecto en estudio, así como definir su orientación y enfoque

Objetivos Específicos

- Definir si el número de turistas será suficiente para que el proyecto “Mundo Verde”, tenga la posibilidad de ser implementado
- Establecer con mayor precisión sobre el tipo de servicio que sea más conveniente ofrecer y los factores que influyen en las tendencias de cambio de los consumidores en relación a los servicios de turismo en Mindo
- Elaborar una predicción suficientemente fiable de la demanda futura, así como definir la evolución del mercado.
- Determinar la composición y evolución de la demanda de turistas en Mindo durante los últimos seis años.

- Conocer el precio que los turistas que llegan a Mindo están dispuestos a pagar por concepto de hospedaje y por las diferentes distracciones.
- Definir cuáles son los requerimientos básicos que los turistas buscan al momento de elegir el lugar de hospedaje.
- Determinar según el segmento de mercado qué tipo de hospedaje prefieren los turistas.

Selección de la población objetivo

La población que genera la demanda total, está conformada por los turistas que visitan Mindo y que se los puede clasificar en los siguientes grupos:⁴⁸

a) Turismo Nacional

- Familias de Quito
- Familias de otras provincias
- Estudiantes de escuelas
- Estudiantes de colegios
- Estudiantes de centros de educación superior
- Asociaciones de trabajadores
- Asociaciones y gremios de profesionales
- Ejecutivos de empresas.

b) Turismo Internacional

- Extranjeros (de Europa, EE.UU, América Latina, el Caribe y de los países Asiáticos)

⁴⁸ Basado en el estudio de campo

- Científicos
- Estudiantes de biología
- Pasantes de universidades
- Estudiantes de Manejo Ambiental
- Turistas de recursos económicos limitados (“Mochileros”)

Segmentación de la Población:

La segmentación está definida generalmente como un proceso de desagregación de mercado, se orienta a determinar la diversidad y preferencias de los compradores potenciales que constituyen el mercado. En los mercados de bienes de consumo, la división de producto mercado en segmentos homogéneos puede hacerse en base a una segmentación sociodemográfica o descriptiva.⁴⁹

En el trabajo de campo se encontró que en un feriado de tres días, en los fines de semana de temporada alta, feriado y vacaciones escolares ingresan a Mindo 600 vehículos particulares y 15 de servicio público de turnos regulares y contratados ocasionalmente para satisfacer la demanda de transporte, esto genera alrededor de 800 personas por día, es decir un total de aproximadamente 3.000 turistas (Población o Universo Total).

De este universo se ha seleccionado como población objetivo las familias de Quito u otras provincias que llegan a Mindo, estudiantes de centros de educación superior, asociaciones de trabajadores, gremios de profesionales, ejecutivos de empresas y extranjeros (pasantes, investigadores).

A continuación se incluyen variables demográficas, de uso, sociodemográficas, psicográficas, las mismas que se describen brevemente y que partiendo de una

⁴⁹ Jean-Jacques Lambin, Marketing Estratégico – Tercera Edición – Madrid – España – 1995 pág.194-195-196

demanda total de 3000 visitantes irán segmentando el mercado potencial del proyecto. Cabe anotar que se ha incluido todas las variables que se considera influyen en la determinación del tamaño del segmento objetivo, aunque eventualmente algunas de ellas no eliminan potenciales clientes.

- **Actividades (manera en que ocupan su tiempo).**- personas que disfruten de la naturaleza y de las diferentes actividades de distracción que se ofrecerán.
 - Se considera que la totalidad de turistas desean efectuar actividades que suponen mucho contacto con la naturaleza (3000).

- **Intereses (preferencias y lo que consideran importante).**- personas que tengan interés por la naturaleza, fauna, flora y ecología en general.
 - Evidentemente se asume que la totalidad de visitantes tienen estos intereses (3000).

- **Ingresos (capacidad económica para acceder al bien o servicio ofertado).**- hogares o personas con capacidad de pagar un precio relativamente alto como el determinado para el servicio ofertado.
 - Se establece que se considerará a las familias que llegan en vehículos. Esto significa 600 familias de alrededor de cuatro miembros cada una, es decir aproximadamente 2.400 turistas

- **Profesión.**- estudiantes a nivel superior, pasantes, investigadores, profesionales o personas nacionales o extranjeras con intereses de estudios naturales.
 - En este caso se mantiene el segmento en 2.400 visitantes ya que este grupo está contenido en el total de la población, sin embargo se incluye esta variable porque este subsegmento es de gran interés

para el proyecto, pues varios componentes serán enfocados al mismo.

- **Zona geográfica (localización del proyecto y/o el mercado).**- familias, personas que provengan de todos sitios urbanos, rurales y extranjeros. Por la cercanía que tiene Quito con Mindo, se podría concentrar un mayor número de esta procedencia.
 - Según el Centro de Información de Mindo, aproximadamente 2.100 turistas provienen de Quito y sus alrededores, en tanto que la diferencia provienen de otros lugares.
 - **Sexo.**- hombres y mujeres ya que el servicio va dirigido a todos los turistas.
 - Esta variable no segrega la población, es decir se mantiene los 2.100 turistas.
 - **Edad.**- Si bien no existe límite de edad para los visitantes que utilizarán los servicios que ofrecerá “Mundo Verde”, sin embargo se ha procedido a tomar como base turistas de 18 años en adelante, es decir se establece el subsegmento en 1.950.
- :
- **Valores (estilo de vida).**- personas que demuestren comportamientos sociales de respeto y buenos modales.
 - Se considera que en esta clasificación se eliminan a los llamados mochileros, lo cual deja el segmento objetivo en alrededor de 1.800 personas.

En resumen el segmento objetivo para el proyecto “Mundo Verde” se ha cuantificado en aproximadamente 1.800 turistas, lo cual representa un 60% de la población total estimada de visitantes, que en temporada alta se la calculó en alrededor de 3.000.

Diseño de la investigación y Fuentes de Datos:

El estudio de mercado se realiza en base a una investigación de tipo exploratorio, con el fin de levantar todo tipo de información que sirva para alcanzar los objetivos planteados.

Las fuentes de datos que se utilizarán serán:

Fuentes primarias.- Se utilizará básicamente trabajos de campo y encuestas escritas aplicadas directamente a los turistas que visitan Mindo, a fin de determinar los servicios requeridos, la posibilidad de demanda insatisfecha, el tipo de hospedaje y su costo.

En el trabajo de campo, además de que se cuantificó la demanda en temporada alta en 3000 visitantes como se expuso en la Segmentación de la Población, se determinó adicionalmente que actualmente en un fin de semana normal ingresan a Mindo aproximadamente unos 150 vehículos particulares, con un promedio de 4 personas, lo que da un total de 600 turistas. El servicio de transporte público en turnos normales ofrece seis turnos cada uno con un promedio de 25 pasajeros lo que da un total de 150 turistas. Es decir la demanda de turistas en el fin de semana es de 750 personas

La encuesta aplicada consta de diez preguntas enfocadas a determinar:

- La frecuencia de visitas a Mindo
- El tamaño del grupo de visitantes
- El tipo de movilización que se utiliza
- La duración de la visita
- El tipo de hospedaje seleccionado
- El rango de precio a pagar
- Los requerimientos básicos del hospedaje

- Los atractivos turísticos más solicitados
- Los atractivos o servicios adicionales más buscados
- Solicitar posibles referidos para nuevos contactos

Cabe anotar que debido a la importante afluencia de extranjeros a Mindo, esta encuesta se la efectuó en español e inglés y que adicionalmente varias de las preguntas están dirigidas a estratificar de forma más específica a la población objetivo para el proyecto. Es decir, en base a las respuestas obtenidas básicamente en las preguntas 2 y 4 se segregará solamente a aquellos turistas que podrán ser clientes efectivos de “Mundo Verde”.

En definitiva, se comienza preguntando por el tamaño del grupo, si es mayor que 2 personas se consulta si pernoctarán en Mindo; en caso afirmativo se continúa con la encuesta y se contabiliza como parte de las válidas calculadas más adelante (306); en caso contrario se agradece y no se aplica ni contabiliza la encuesta.

En el ANEXO 1 consta el formulario de la encuesta aplicada y en ANEXO 2 se presenta el resultado de dicha encuesta.

Fuentes secundarias

Se recopiló datos que provienen de instituciones y publicaciones que se relacionan con la actividad turística en el sector de Mindo. Las fuentes consultadas fueron:

- Ministerio de Turismo
- Metropolitan Turing
- Centros de información de Mindo
- Operadores de turismo en Mindo
- Revistas y folletos relacionados con el tema
- Bancos de datos y bibliotecas electrónicas (Internet)
- Agencia de Viaje ATC

- Agencia de viaje Casa Helbling
- Agencia Marco Tour
- Agencia Golondrina Tours
- Agencia Fositio Turismo

Tamaño de la muestra

Para determinar el tamaño de la muestra a aplicar, se utilizó la siguiente fórmula estadística.⁵⁰

$$n = \frac{Z^2pqN}{NE^2 + Z^2pq}$$

Donde:

- n es el tamaño de la muestra
- Z el nivel de confianza del 95%
- p es la variabilidad positiva: 0.5
- q es la variabilidad negativa: 0.5
- N es el tamaño de la población: 1.800
- E es la precisión o el error: 5%

$$n = \frac{1.96 * 1.96 * 0.5 * (1-0.5) * 1800}{1800 * 0.05 * 0.05 + 1.96 * 1.96 * 0.5 * (1-0.5)} = \frac{1728.72}{5.46} = 317 \text{ encuestas}$$

⁵⁰ Rochard I. Levin & David S. Rubin-Estadística para Administradores -Tercera Edición- Editorial – Prentice-Hall Hispanoamericana- 1996- Pág. 397.

En base a esta fórmula estadística se determina que las encuestas deberán ser aplicadas a al menos 317 turistas para obtener la información requerida y de esta manera alinear las necesidades de los clientes con la oferta de servicios que ofrecerá la empresa “Mundo Verde”.

Para efectuar las encuestas se utilizará el Método de Muestreo Sistemático que requiere seleccionar un elemento arbitrario de una lista y luego escoger todos los elementos que ocupen el lugar enésimo en la misma.

La fórmula utilizada para el cálculo en el Método de Muestreo Sistemático es:⁵¹

$N/n + \text{número al azar}$

En donde:

N = tamaño de la población

n = tamaño de la muestra

1 = número al azar

$1.800/317 + 1$

$5,67 + 1$

$6 + 1 = 7$

$7 + 6 = 13$

$13 + 6 = 19$ y sucesivamente

Se determinaron en primer lugar varios sitios donde se efectuarán las encuestas, considerando una determinada concentración de turistas. Estos lugares son el

⁵¹ Métodos de Investigación en psicopedagogía- Leonor Buendía Eximan, María Pilar Colás, Bravo, Fuensanta Hernández Pina-McGrawHill- Interamericana de España, S.A.U-1998- Madrid España-Editora:Cristina Casado Lumbreras-Edigrafos S.A.

Centro de Información de Mindo, el restaurante “El Chef” que está ubicado en un lugar muy concurrido del centro de la población, el Terminal de los buses de las cooperativas “Flor del Valle” y “Kennedy” y el punto de inicio de las regatas.

Es importante anotar que el 90% de las encuestas se realizarán entre las 10 de la mañana y las 4 de la tarde de los días sábados.

Para seguir el método anotado se encuestará a cada tercer turista que ingrese al restaurante, que descienda del bus correspondiente, o que llegue al parqueadero de las regatas; siempre y cuando haga parte del mercado objetivo descrito con anterioridad.

Análisis de los resultados de las encuestas

Luego de haber aplicado las encuestas a los turistas se puede apreciar claramente cuáles son las necesidades, preferencias y otros indicadores que permitirán realizar los ajustes y correcciones necesarias antes de implementar el proyecto, así como ratificar los aciertos.

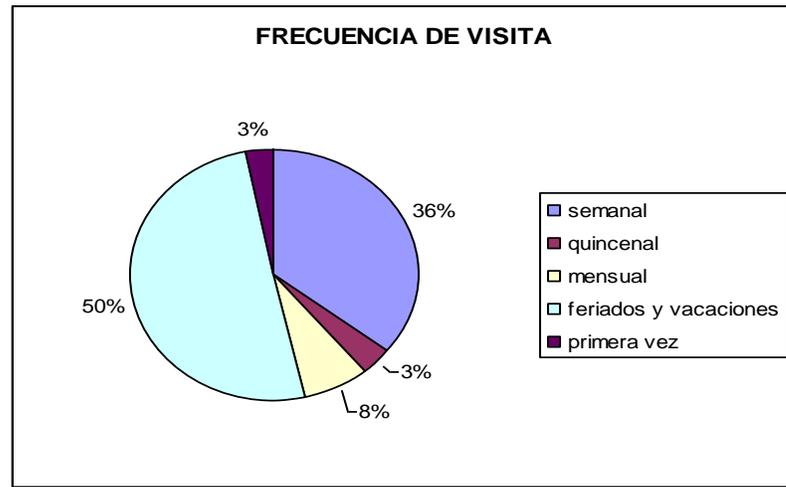
Pregunta 1: Con qué frecuencia visita Mindo?

Tabulación de datos

Semanal	114
Quincenal	10
Mensual	24
feriados y vacaciones	159
primera vez	10
Total	317

Las respuestas son graficadas a continuación:

Cuadro # 2.3



Fuente: Encuesta

Elaborado por: Rommy Lara

La mayoría (50%) de los entrevistados visitan Mindo en los feriados, el 36% los fines de semana, el 8% mensualmente, el 3% cada quince días y el 3% corresponde a turistas que llegaban por primera vez.

Esto reafirma que actualmente sí hay una gran demanda de hospedaje y servicios turísticos relacionados, en la población de Mindo.

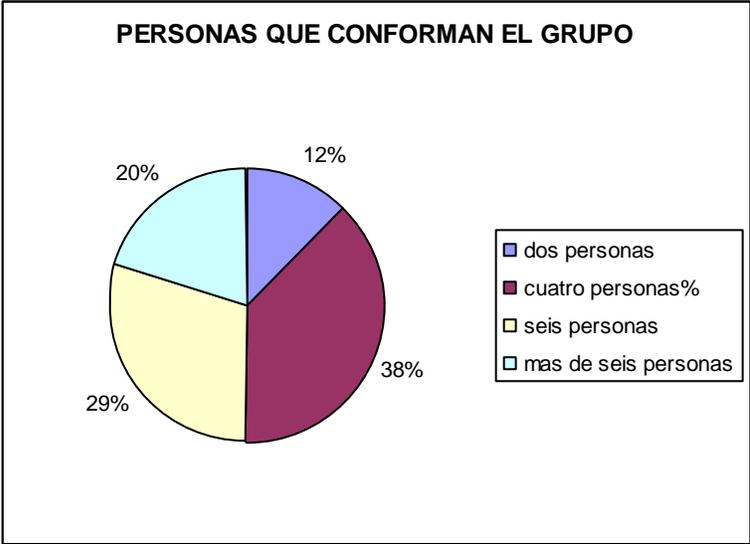
Pregunta 2: Cuántas personas conforman su grupo?

Tabulación de datos

Dos personas	41
Cuatro personas	121
Seis personas	92
Más de seis personas	63
Total	317

El gráfico 2.4 a continuación muestra las respuestas obtenidas:

Cuadro # 2.4



Fuente: Encuesta
Elaborado por: Rommy Lara

Se aprecia que en general los turistas viajan en grupos conformados por entre cuatro y seis personas (67%), en tanto que existe un importante porcentaje de grupos de más de seis personas (20%).

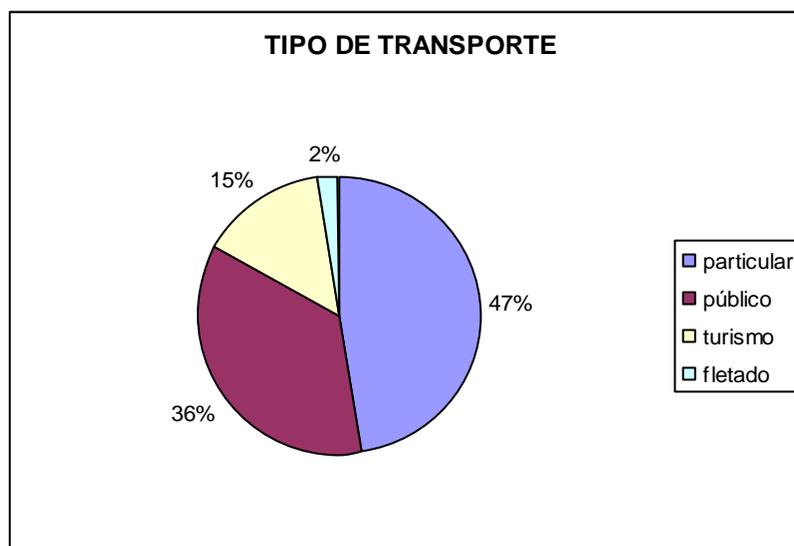
Esto significa que la capacidad a ofertar se enfoque en habitaciones de un tamaño suficiente para albergar a grupos (triples o cuádruples), antes que a habitaciones individuales o dobles, pues los grupos de menos de 2 personas son muy pocos.

Pregunta 3: En qué tipo de transporte viajan?

Tabulación de datos

Particular	149
Público	114
Turismo	48
Fletado	6
Total	317

Cuadro # 2.5



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Rommy Lara

Como se puede observar en el gráfico el 47% de turistas llegan a Mindo en vehículos particulares, esto significa que el proyecto debe ofrecer una adecuada área de parqueadero, tanto en tamaño como en seguridad. Sin embargo, debido a

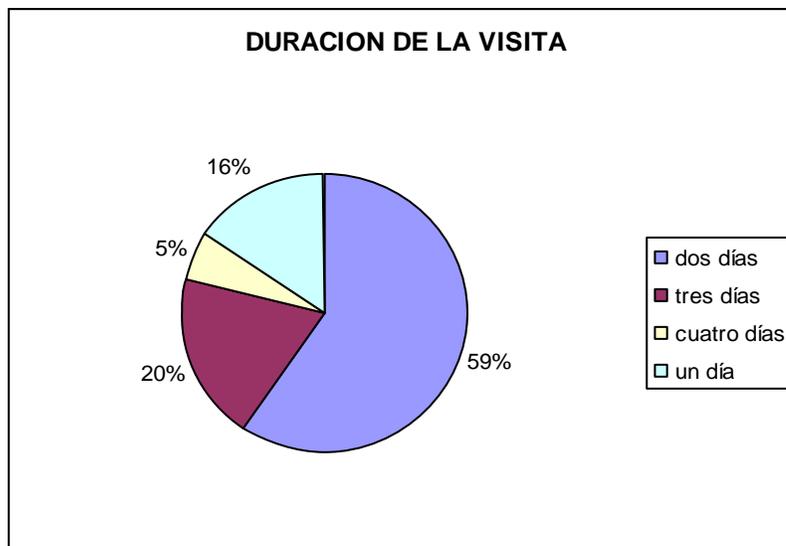
que hay un porcentaje importante de turistas que llegan en transporte de servicio público, se debe seleccionar para el proyecto una ubicación de fácil acceso para turistas que se trasladen caminando.

Pregunta 4: Que tiempo durará su visita a Mindo?

Tabulación de datos

Un día	51
Dos días	187
Tres días	63
Cuatro días	16
Total	317

Cuadro # 2.6



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Rommy Lara

En el gráfico 2.6, se aprecia que el tiempo de estadía predominante está en el rango de entre 2 y 3 días, lo cual va de acuerdo con lo afirmado anteriormente en relación de que la mayor afluencia turística se la obtiene en fines de semana y feriados, respectivamente.

Cabe anotar que aquí se refleja que el 16% de turistas que llegan a Mindo, no requieren de hospedaje; es decir no representarán demanda potencial para el proyecto.

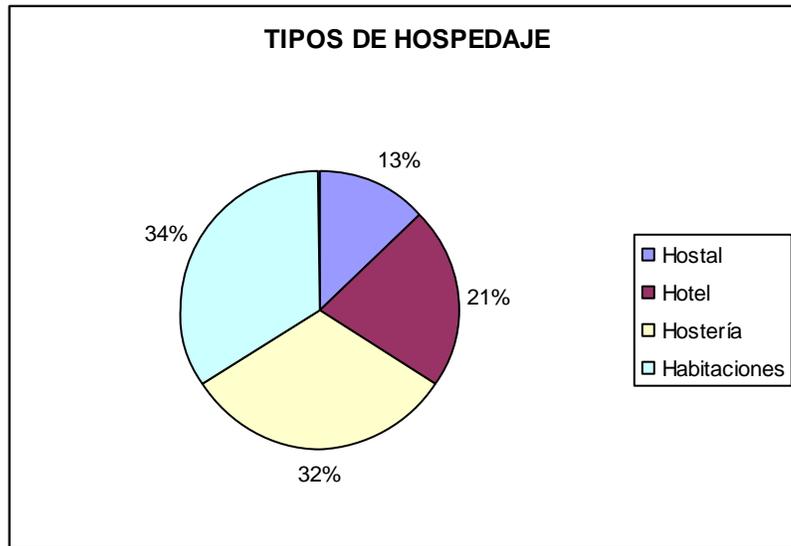
Pregunta 5: En qué tipo de lugar se hospeda?

Tabulación de datos

Hostal	41
Hotel	67
Hostería	101
Habitaciones	108
Total	317

Los resultados obtenidos de la encuesta son mostrados en el gráfico a continuación:

Cuadro # 2.7



Fuente: Encuestas
Elaborado por: Rommy Lara

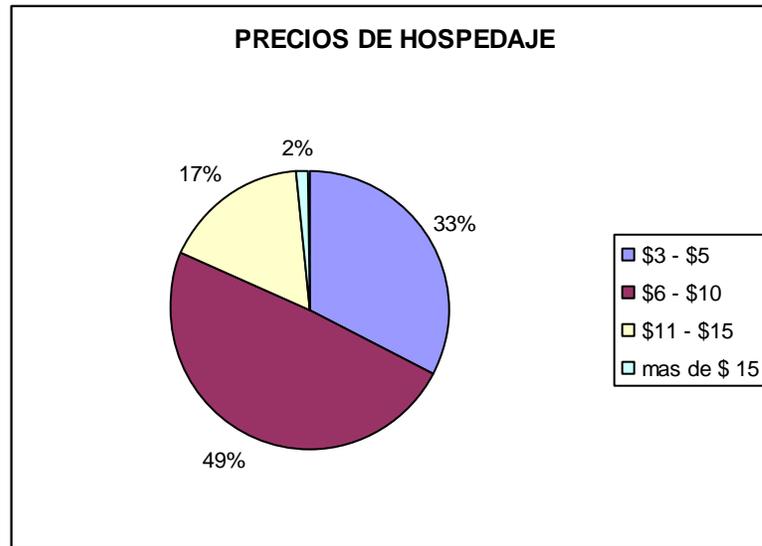
El hecho de que un importante porcentaje de turistas prefieren hospedarse en habitaciones, se puede interpretar como un indicador de que son personas de recursos económicos limitados, comúnmente llamados mochileros, pues este tipo de hospedaje es el más conveniente en precio. Sin embargo el 32% de turistas que buscan hospedarse en hostería, no es nada despreciable y demuestra que un proyecto de este tipo tendrá suficiente demanda.

Pregunta 6: Cuánto está dispuesto a pagar por el hospedaje diario?

Tabulación de datos

\$3 - \$5	102
\$6 - \$10	155
\$11 - \$15	54
Mas de \$15	6
Total	317

Cuadro # 2.8



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Rommy Lara

Nuevamente se aprecia lo afirmado en el sentido de que hay una importante afluencia de turistas que buscan precios relativamente bajos para su hospedaje (33%), pero la mayoría está dispuesta a pagar precios en el rango de \$6 a \$10, lo cual es un indicador valioso para definir el precio que se podrá ofertar.

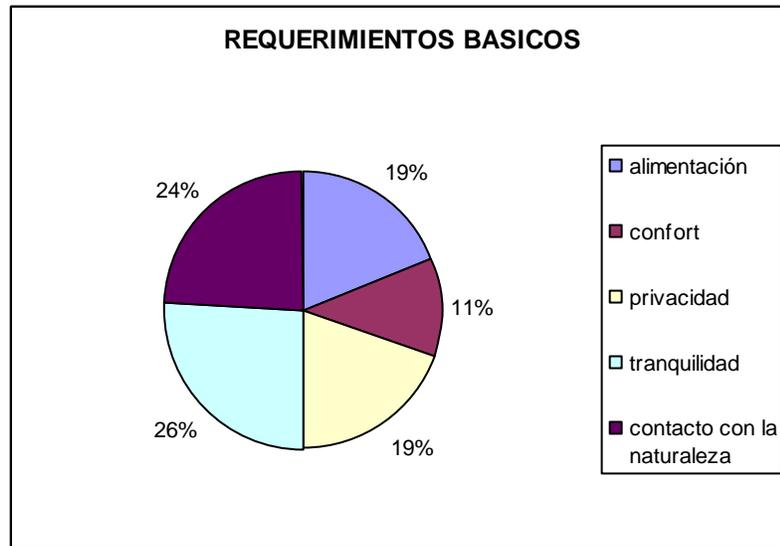
Pregunta 7: Cuáles son los requerimientos básicos para su hospedaje?

Tabulación de datos

Alimentación	60
Confort	35
Privacidad	60
Tranquilidad	82
Contacto con la naturaleza	80
Total	317

Aunque no será el factor decisivo para determinar la ubicación del proyecto, las alternativas que se preguntan tienden a evaluar los comportamientos naturales del segmento objetivo.

Cuadro # 2.9



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Rommy Lara

El 69% de los turistas buscan como requerimiento primordial en la visita a Mindo la tranquilidad, privacidad y contacto con la naturaleza; esto significa que el proyecto deberá estar localizado en lugares relativamente aislados del centro poblacional aunque deberán prestar las comodidades básicas y fácil acceso a lugares donde se provea alimentación.

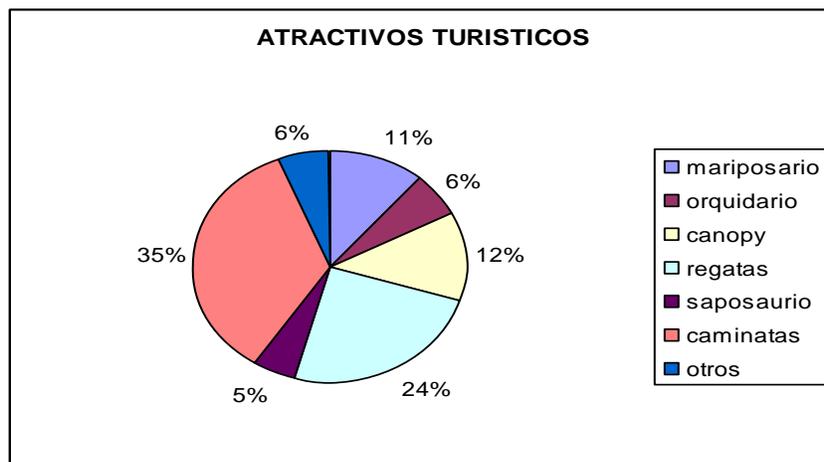
Pregunta 8: Cuáles son los atractivos turísticos que más le atraen?

Tabulación de datos

Mariposario	35
Orquideario	19
Canopy	38
Regatas	76
Saposario	16
Caminatas	111
Otros	22
Total	317

El objetivo de esta pregunta era determinar si existen otros servicios turísticos complementarios adicionales a los actualmente ofrecidos en la población. Por ello se dejó un campo abierto para que los encuestados manifiesten sus preferencias o intereses.

Cuadro # 2.10



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Rommy Lara

Aunque las caminatas y regatas son claramente los atractivos más solicitados, está claro que estos además de ser muy tradicionales en general no son exclusivos de un proyecto de hospedaje, pues están al alcance de todos los turistas, especialmente de aquellos que regresan el mismo día que no son el segmento objetivo del proyecto en estudio.

Cabe anotar que en la encuesta aplicada a los turistas no se anotó como pregunta puntual la observación de aves (ya anotado como una de las mayores ventajas de Mindo), sin embargo un 80% de los encuestados tienen como alta preferencia la observación de aves y un 50 % gustan mucho de la pesca deportiva lo cual estimula a que el proyecto considere seriamente implementar estos componentes de una manera estructurada y formal, ya que actualmente no existen ofertantes con estas características.

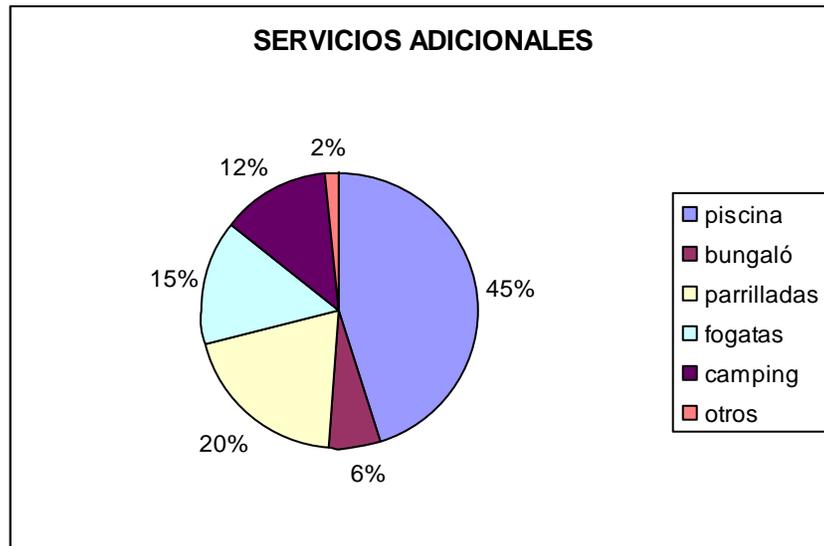
No se observó la misma preferencia con la actividad de la molienda de caña de azúcar para la obtención de jugo de caña, por lo que se debería pensar en dejar la implementación del trapiche para un futuro si las preferencias de los turistas fueran cambiando.

Pregunta 9: Qué otro servicio le gustaría que le ofrezcan?

Tabulación de datos

Piscina	143
Bungaló	19
Parrilladas	63
Fogatas	48
Camping	38
Otros	6
Total	317

Cuadro # 2.11



Fuente: Encuestas

Elaborado por: Rommy Lara

En esta pregunta se posibilitaron respuestas abiertas, además de otras cinco alternativas más o menos tradicionales.

Los resultados mostrados en el cuadro 2.11 reflejan una muy amplia preferencia por la piscina como un atractivo deseable, debido a que la inversión necesaria para implementar este atractivo es relativamente alta, es recomendable hacerlo en una segunda etapa.

Mientras que el contar con parrilladas y fogatas aparece como una característica apreciada, lo que quiere decir que sería importante que el proyecto ofrezca estos atractivos desde un inicio considerando que la inversión para construirlas es baja y el espacio necesario relativamente pequeño.

Pregunta 10: Puede referirnos a algún familiar o amigo que le interese visitar Mindo?

El objetivo de esta pregunta es formar una base de datos para hacer prospección de potenciales y nuevos clientes. Los resultados obtenidos son bastante alentadores pues se obtuvieron 220 referencias.

2.1.3 PROYECCIÓN DE LA DEMANDA

Se utilizará el método de los mínimos cuadrados a fin de estimar o predecir los nuevos valores en base al comportamiento pasado y así determinar la factibilidad del proyecto desde el punto de vista del mercado, en base a los datos recopilados en los ítems anteriores.

La ecuación para la línea es: **$Y = mx + b$**

Donde el valor **Y** dependiente, corresponde a la oferta estimada y es función de los valores **X** independientes, que son los años en los que se proyecta dicha oferta. Los valores **m** son coeficientes que corresponden a cada valor X, y **b** es un valor constante.

Las fórmulas para calcular los coeficientes son:

$$m = \frac{n(\sum XY) - \sum X \sum Y}{n \sum X^2 - (\sum X)^2}$$

$$b = \frac{\sum Y \sum X^2 - \sum X \sum XY}{n \sum X^2 - (\sum X)^2}$$

Por otro lado se tomarán datos independientes para los fines de semana y feriados, con el fin de considerar el comportamiento estacional que se presenta actualmente como ciclos o temporadas.

Las series históricas de datos se muestran en la tablas 2.12 y 2.13.

Cuadro # 2.12
Datos demanda pasada (fines de semana)
Años 2000 al 2005

AÑO	X	Y	XY	X²	Y²
2000	1	30	30	1	900
2001	2	103	206	4	10.609
2002	3	142	426	9	20.164
2003	4	336	1.344	16	112.896
2004	5	385	1.925	25	148.225
2005	6	468	2.808	36	219.024
SUMA	21	1.464	6.739	91	511.818

Aplicando las fórmulas arriba anotadas y tomando los datos del cuadro 2.12, se obtienen los siguientes valores:

$$m = 92.29 \quad b = - 79.$$

Por lo tanto la ecuación de la proyección de la demanda en fines de semana es:

$$Y = 92.29 X - 79$$

Cuadro # 2.13
Datos demanda pasada (feriados)
Años 2000 al 2005

AÑO	X	Y	XY	X²	Y²
2000	1	83	83	1	6.806
2001	2	283	567	4	80.231
2002	3	391	1.172	9	152.490
2003	4	924	3.696	16	853.776
2004	5	1.059	5.294	25	1.120.952
2005	6	1.920	11.520	36	3.686.400
SUMA	21	4.659	22.330	91	5.900.655

Ecuación de la proyección de la demanda en feriados: $Y = 344.21 X - 428.25$

Aplicando las ecuaciones calculadas, se obtienen los siguientes datos pronosticados para los años 2006 a 2010:

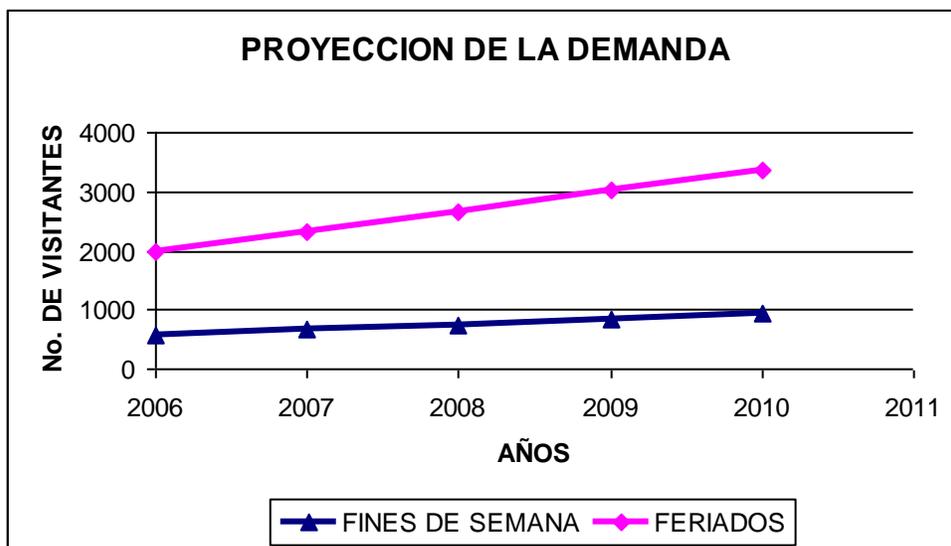
Cuadro # 2.14
Datos demanda futura
Años 2006 al 2010

AÑOS	PERIODO (X)	FINES DE SEMANA	FERIADOS
2006	7	567	1981
2007	8	659	2325
2008	9	752	2670
2009	10	844	3014
2010	11	936	3358

Elaborado por: Rommy Lara

A continuación se grafican los datos obtenidos en esta tabla, con el fin de visualizar e interpretar de mejor forma los resultados.

Cuadro # 2.15



Elaborado por: Rommy Lara

El gráfico muestra claramente que la demanda futura tiene una tendencia de crecimiento en los dos casos. En la línea que representa los fines de semana su mayor incremento se aprecia en la transición del año 2006 al 2007 con un 16.22%, en tanto que en el transcurso del 2009 al 2010 su incremento será de 10.90%.

En la línea que representa la demanda futura de los feriados o temporada alta, el mayor incremento se predice para el período 2006 al 2007, con el 17.36%. En tanto que en el período 2009 al 2010 se calcula tan solo un incremento de turistas de un 11.41%. Lo que significa que la demanda total llegará a su máximo crecimiento en el año 2007 y luego la tendencia será más estable.

Entonces se puede concluir que efectivamente la necesidad de hospedaje en Mindo seguirá creciendo especialmente durante los días feriados; esto quiere decir que hay cabida para nuevos proyectos que ofrezcan este servicio como “Mundo Verde”.

2.1.4 DEMANDA INSATISFECHA

De lo expuesto en líneas anteriores se observa que la capacidad instalada para los días normales incluidos sábados y domingos es “suficiente” por cuanto normalmente ingresan un promedio de 750 personas el fin de semana y la capacidad instalada de hospedaje es de aproximadamente 1.500, lo que quiere decir que existe una capacidad ociosa de 750 camas.

Por otro lado el proyecto además de hospedaje ofrece otras atracciones las mismas que serán promocionadas a los turistas durante los fines de semana que no son de temporada alta; de esta manera se aprovechará la capacidad instalada y se generarán ingresos para solventar la operación del proyecto.

En la sección de mix de marketing, se especifica con más detalle las diferentes acciones que se desarrollaran para captar clientes que buscan que sus paseos sean más atractivos, lo que se pretende con estas acciones es que la mayoría de los turistas se sientan interesados también en hospedarse ya que el proyecto finalmente ofrece un paquete mucho más completo que la competencia; es decir, se considera que con esta forma de promocionar se logrará conquistar un número importante de clientes en estos días de menor concurrencia.

En la época denominada de temporada alta, la situación varía radicalmente; esto significa que la capacidad instalada de hospedaje en los días feriados y de vacaciones – meses de junio, julio y agosto no da cabida para la demanda, originándose una demanda insatisfecha de un 40.5% sobre la demanda real. (demanda total menos el 16%). Este análisis se lo puede observar más claramente en el cuadro a continuación:

Cuadro # 2.16
Estimación de la demanda insatisfecha

OFERTA Y DEMANDA	FIN DE SEMANA NORMAL	FERIADOS, VACACIONES, TEMPORADA ALTA	PORCENTAJE %
Demanda total	750	3.000	100%
Demanda Real	630	2.520	
Capacidad instalada	1.531	1.500	50%
Capacidad ociosa	750		
Demanda insatisfecha		- 1.020	40.5% de la demanda real
Personas que visitan Mindo por un día		480	16% de la demanda total

Fuente: estudio de campo

Elaborado por: Rommy Lara

Esto implica que si concurren 3.000 personas cada feriado o fin de semana de vacaciones, de esto se resta el 16% de turistas que visitan Mindo por un solo día, se obtiene una demanda real de 2.520 turistas y si existe una capacidad para 1.500 personas, quiere decir que hacen falta 1.020 camas para brindar hospedaje, de ahí que muchos turistas se ven obligados a buscar “acomodarse” en casas de familia, sin las debidas comodidades e incluso muchos tienen que regresase a Quito u otras poblaciones aledañas en la noche, al no encontrar hospedaje en Mindo.

Por otro lado, tomando como referencia los resultados obtenidos en las encuestas aplicadas a los turistas según el cuadro No. 2.7, en el cual se aprecian las preferencias de los turistas al momento de escoger su lugar de acomodamiento

tenemos que un 34% prefieren hospedarse en habitaciones, un 32% en hosterías, el 21% en hoteles y un 13% en hostales, lo que permite cuantificar cual sería el posible número de turistas que conforman los subgrupos de demanda insatisfecha en los diferentes sectores de acomodamiento con relación al total de la demanda insatisfecha real.

Adicionalmente el proyecto en estudio pretende acomodar a un máximo de 40 personas en sus cabañas de hospedaje, lo que implica una cobertura 12% del total de los turistas que desean hospedarse en hosterías y no consiguen ubicarse.

Cuadro # 2.17
Estimación de la demanda insatisfecha en el sector Hosterías

Oferta y Demanda	Turistas	Porcentaje
Demanda Insatisfecha Real	1.020	100%
Demanda Insatisfecha Potencial para el Proyecto. Turistas que prefieren hosterías, según encuestas.	326	32%
Oferta máxima de hospedaje del Proyecto	40	12%

Fuente: Estudio de Campo

Elaborado por: Rommy Lara

El cuadro anterior muestra además que el 88% restante de demanda insatisfecha en el sector de hosterías podría ser atendida por otros competidores, con lo que se ratifica la viabilidad del proyecto “Mundo Verde” y la posibilidad de poder lograr los resultados deseados en cuanto a rentabilidad, aceptación en el mercado y aprovechamiento de la capacidad instalada.

2.2 ANÁLISIS DE LA OFERTA

Se requiere conocer las empresas que actualmente ofertan hospedaje y servicios turísticos complementarios en Mindo, su participación en el Mercado, sus características y la evolución que han tenido en los últimos años, para lo cual se presentan los resultados observados en el estudio de campo realizado para el efecto-

Hospedaje

En términos de hospedaje Mindo ofrece los siguientes tipos de acomodación:

- Hotel: por lo general ofrece habitaciones con baño privado y servicios de limpieza, restaurante, lavandería, salones comunales con algún tipo de distracciones como juegos, televisión, spa, piscina y sitios de descanso, esto obedece a la categoría en la que se ubica, la misma que tiene una escala de uno a cinco y el precio dependerá de ésta.
- Hostería o cabañas: son lugares en los que a más del alojamiento el huésped puede disfrutar de sus instalaciones, las mismas que pueden ser piscina, restaurante, jardines, bungaló, camping, parrilladas, esto depende también de la categoría en la que se ubica. Generalmente la escala en este tipo de hospedaje va de una a tres y las personas que optan por esta opción en su mayoría son familias o grupos de amigos en edades intermedia o avanzada.
- Hostal: es un lugar que provee alojamiento a viajeros y mochileros, los huéspedes rentan una cama (a veces litera) en un dormitorio que comparte baño, cocina y salones comunes, también ofrece habitaciones privadas. Los principales beneficios de un hostal son en primer lugar, el bajo precio de alojamiento comparado con otras alternativas como las hosterías y

hoteles y particularmente alienta el intercambio cultural entre sus huéspedes.

- Habitaciones en viviendas familiares: esta alternativa de alojamiento ofrece únicamente la habitación y en la mayoría de casos se comparte el baño, generalmente los huéspedes son los estudiantes y mochileros debido a los bajos precios.

Con relación a la ocupación de estos lugares de alojamiento se puede decir que en días normales la concurrencia de huéspedes es baja, en los fines de semana se incrementa y en los feriados y en temporada de vacaciones en la región Sierra se llenan por completo dando lugar a que muchos turistas se queden sin alojamiento.

Transporte

Al habilitarse la carretera Calacalí - La Independencia, desde la década de los 90 la llegada a Mindo se ha facilitado en términos de accesibilidad y tiempo, actualmente toma aproximadamente dos horas desde Quito.

El servicio de transporte a Mindo ofrecen las siguientes empresas:

- Cooperativa de transporte "Flor del Valle"⁵²

⁵² Basado en el estudio de Campo

Cuadro # 2.18**Oferta de transporte Quito – Mindo, Mindo - Quito**

RUTA	DÍAS	HORARIO	PASAJE ADULTOS \$	PASAJE NIÑOS \$
Quito – Mindo	Lunes a Viernes	8:00 h y 15:30 h	2.50	1.25
Quito – Mindo	Sábados y domingos	7:20 h; 8:00 h; 9:00 h; 15:45 h.	2.50	1.25
Quito – Mindo	Feridos	Se incrementan los turnos según la demanda.	2.50	1.25

RUTA	DÍAS	HORARIO	PASAJE ADULTOS \$	PASAJE NIÑOS \$
Mindo – Quito	Lunes a Viernes	6:30 h; 14:00 h.	2.50	1.25
Mindo – Quito	Sábado y domingo	6:30 h; 14:00 h; 15:30 h; 17:00 h.	2.50	1.25
Mindo – Quito	Feridos	Se incrementan los turnos según la demanda.	2.50	1.25

Fuente: Estudio de campo

Realizado por: Rommy Lara

- Cooperativa de transporte “Kennedy”⁵³

Cuadro # 2.19
Oferta de transporte Mindo – varias rutas

RUTA	DÍAS	HORARIO	PASAJE ADULTOS \$	PASAJE NIÑOS \$
Mindo – Santo Domingo	Lunes a Domingo	6:30 h; 7:00 h; 11:00 h; 1:00 h; 5:30 h.	4,00	2,00
Mindo – Guayaquil	Lunes a Domingo	4:00 h.	9,00	4.50
Santo Domingo – Mindo	Lunes a Domingo	6:00 h; 7:40 h; 12:40 h; 3:40 h; 4:00 h.	4,00	2,00
Todas las rutas	Feridos	Incrementan los turnos, según la demanda.		

Fuente: Estudio de campo

Realizado por: Rommy Lara

Otra alternativa de transporte para los turistas que van a Mindo son los buses sobre la carretera panamericana, es decir todos aquellos que se dirigen a la costa o que regresan. En este caso los viajeros tendrán que quedarse en la vía panamericana y de ahí tomar una camioneta hasta el parque de Mindo que más o menos toma unos 20 minutos ya que la distancia es de 7 Km y la frecuencia con que se consigue es cada hora. El precio que pagan los turistas para trasladarse en la camioneta es de \$2,00 en la cabina y \$0,50 en el cajón.⁵⁴

⁵³ Basado en el Estudio de Campo

⁵⁴ Ibid

Desde el punto de vista del turista esta alternativa es recursiva y práctica ya que este medio les permite llegar al destino de viaje o paseo de una forma más rápida aunque no sea la más cómoda, puesto que hacerlo a pie resulta muy largo, cansado y en la época de invierno el temporal en Mindo es bastante fuerte, adicionalmente casi siempre están cargando equipaje y en algunos casos el grupo está conformado por niños.

Como servicios turísticos complementarios o atracciones adicionales para el turista Mindo oferta lo siguiente:

Cuadro # 2.20
Atracciones turísticas complementarias

ATRACCIONES	PRECIOS USD \$		
	NIÑOS	ESTUDIANTES	ADULTOS
Cascadas	1	2	3
Caminatas en el bosque húmedo	2	2	3
Regatas	3	4	5
Canopy (150 metros)	3	3	3
Canopy (1 Km)	10,	10	10
Criadero de mariposas (mariposario)	2.5	2.5	3
Invernadero de orquídeas (orquideario)	1	1	1
Observación de colibríes	1	1	1
Acuario	2	2	2
Observación de variedades de ranas (saposario)	2.5	2.5	2.5
Observación de aves	2.5	2.5	2.5
Pesca deportiva	1	1	1
Comida típica	2	2	2
Pesca Deportiva	1	1	1
Tarabita	2	2	5
Camping	3	3	5
Alquiler de bicicletas por hora	1.25	1.25	2
Alquiler de cuadros por hora	10	10	10
Alquiler de caballos por hora	6	6	6

Fuente: Centro de Información Mindo

Elaborado por: Rommy Lara

2.2.1 OFERTA PASADA

La siguiente tabla presenta la oferta de hoteles, hostales, hosterías y habitaciones en Mindo con su capacidad de hospedaje desde al año 2000 hasta el 2005. En el cual se puede observar el crecimiento y la evolución que se ha desarrollado en el sector turístico durante estos últimos años.

Cuadro # 2.21
Histórico de la capacidad hotelera en Mindo
Años 2000 al 2005

OFERTA DE HOSPEDAJE							
No.	ESTABLECIMIENTO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1	ARCO IRIS	10	10	10	15	15	15
2	ARMONÍA		22	30	30	30	30
3	BURGER				8		
4	BAMBÚ					30	30
5	BRISAS DEL RIÓ					18	18
6	CABAÑAS SAGUAMBI	15	15	15	15	15	10
7	CADE		10	25	25	25	25
8	CASA AMARILLA						20
9	CASA DE RAMOS			20	20	20	25
10	CEA						25
11	CINTO					30	30
12	COMEDOR SAN FRANCISCO		25	25	25		
13	EUNUCO				15		15
14	CURIQUINDE HUASI				20		30
15	EDÉN		12	12	12	12	15
16	MARIPOSARIO				18	18	18
17	EL MONTE				20	20	20
18	EL BIJAO	8	12	12	17	17	17
19	EL CARMELO	25	25	40	50	50	60
20	EL CHICO						10
21	EL DESCANSO		16	16	16	16	16
22	EL GALLO DE LA PEÑA				100	100	100
23	EL RANCHO					18	18
24	EL ROCÍO			20	27	27	27
25	EL RUBÍ				10		
26	ESTANCIA					32	32
27	FAMILIA PÉREZ					10	10
28	FLOR DEL VALLE		13	13	13	13	13
29	FUENTE DE VIDA					30	30
30	GIPSY				10	10	10
31	GUADUALES		15	15	15	15	15

No.	ESTABLECIMIENTO	2000	2001	2002	2003	2004	2005
32	HORNERO					12	12
33	HOSTAL LIDIA				12	12	12
34	JARDÍN DE LOS PÁJAROS				18	18	18
35	JUAN PATIÑO					10	15
36	LA CASA DE CECILIA	12	12	12	12	12	12
37	LA JUNGLA					50	50
38	LA TRANQUILIDAD		16	16	16	16	16
39	LAS HELICONIAS					20	20
40	LAS ORQUÍDEAS	10	12	12	12	12	12
41	LAS REGATAS					30	30
42	LIDIA			15	15	15	15
43	LOS HELECHOS					30	30
44	LOS COLIBRÍES				10	10	10
45	LUCIÉRNAGAS					42	42
46	MADROÑO					32	32
47	MANANTIALES				8	8	8
48	MARGARITA MORA	15	15	20	30	30	30
49	MARIA MERCEDES				15	15	15
50	MELIYANG					20	20
51	MINDO FOREST					25	25
52	MINDO GARDEN				40	40	40
53	MINDO LOMA					30	30
54	MINDO MOON					20	20
55	MUYU MINDU				18	18	18
56	NANCA JATUNI					20	20
57	POSADA DE MINDO					20	20
58	RUBBY				20	20	20
59	SALOYA				15	15	15
60	SANDY					10	10
61	SÉPTIMO PARAÍSO				40	40	50
62	TOUCANET					10	10
63	VILLA CELINA					10	10
	TOTAL	95	230	328	762	1243	1371

Fuente: Centro de Información de Mindo y estudio de campo

Elaborado por: Rommy Lara

Cuadro # 2.22
Crecimiento de la oferta de hospedaje en Mindo
Años 2000 al 2005

AÑOS	DIFERENCIA	INCREMENTO
2000 – 2001	135	142 %
2001 – 2002	98	42.60%
2002 – 2003	434	132.31%
2003 – 2004	481	63.12 %
2004 – 2005	128	10.29%

Fuente: estudio de campo

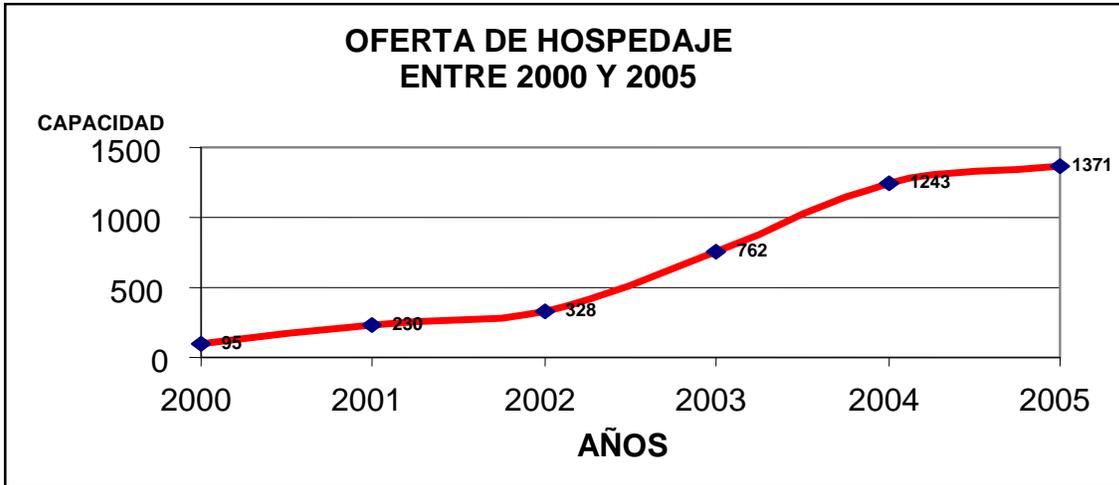
Elaborado por: Rommy Lara

Con las cifras del cuadro anterior se puede observar que el incremento de hospedaje en los años 2000 al 2001 y 2002 al 2003 muestran un boom en la oferta de hospedaje, es decir que fue aquí donde las inversiones en lugares de acomodamiento se incrementaron notablemente, dando lugar a que los turistas tengan más opciones.

Del 2004 al 2005 se observa un incremento en la oferta de apenas el 10%, es decir las inversiones fueron más reducidas, lo que significa que fue el período con menor crecimiento en cuanto a oferta de hospedaje. Si se compara ésta cifra con la demanda de estos mismos años, vemos que existe una brecha en cuanto a oferta y demanda ya que ésta última se incrementó en aproximadamente 81%, en los feriados.

Esta diferencia entre crecimiento porcentual de la demanda y de la oferta confirma la aseveración de que se presenta una demanda insatisfecha importante, la cual puede ser parcialmente disminuida con la implementación de nuevos proyectos de hospedaje, lo que viabiliza la propuesta de “Mundo Verde”, desde el punto de vista de tamaño de mercado. (Ver datos en el cuadro No. 2.13 de la demanda pasada y cuadro 2.16 de demanda insatisfecha).

Cuadro # 2.23



Fuente: Centro de Información Mindo y estudio de campo

Elaborado por: Rommy Lara

En el gráfico se puede apreciar que la línea de tendencia es de un claro crecimiento y se visualiza los picos de la oferta que anotamos anteriormente, además que en valores absolutos el crecimiento del 2002 al 2003 y de éste al 2004 es muy sostenido, lo que significa que la oferta de hospedaje en Mindo está incrementándose, aunque no al nivel de la demanda como se anotó anteriormente en base a los datos obtenidos.

2.2.2 OFERTA ACTUAL

2.1.2 OFERTA DE HOSPEDAJE ACTUAL
CUADRO No. 2.23

ESTABLECIMIENTOS QUE OFERTAN HOSPEDAJE EN MINDO - AÑO 2006

No.	ESTABLECIMIENTO	TIPO	PISCINA	DESAYUNO	AGUA CALIENTE	HAB. MATRIMONIALES	HAB. SIMPLES	BAÑO PRIVADO	BAÑO COMPARTIDO	TURCO	SALUNA	HIDROMASAJE	DISTANCIA	PRECIO	CAPACIDAD
1	EL MONTE	HOSTAL		X	X	X	X	X					0,6	5	20
2	EL CHICO	HABITACIONES		X	X	X	X	X					0,3	6	10
3	CASA AMARILLA	HABITACIONES		X	X	X	X	X					0,8	7	20
4	MANANTIALES	HOSTAL	X	X	X	X		X					0,4	6	8
5	CABAÑAS SAGUAMBI	HOSTAL		X	X	X	X	X					0,6	6	10
6	MARGARITA MORA	HOSTAL	X	X	X	X	X						0,4	7	30
7	FLOR DEL VALLE	HOSTAL		X	X	X		X					0,3	5	13
8	JARDIN DE LOS PAJAROS	HOSTAL	X	X	X	X	X						0,3	12	18
9	MELIYANG	HOSTAL		X	X	X	X						0,7	8	20
10	LAS REGATAS	HOTEL	X	X	X		X			X	X		0,3	12	30
11	EL DESCANSO	HOSTERIA	X	X	X	X	X						0,3	15	16
12	HOSTAL LIDYA	HOSTAL	X	X	X	X	X	X					0,7	10	12
13	SEPTIMO PARAISO	HOSTERIA	X	X	X	X	X						0,5	18	50
14	MINDO LOMA	HOSTAL		X	X	X	X	X					1	12	40
15	FAMILIA PEREZ	HABITACIONES		X	X	X		X					0,5	6	10
16	EL GALLO DE LA PEÑA	HOTEL	X	X	X	X	X				X		0,3	12	100
17	EL ROCIO	HOSTAL	X	X	X	X	X	X					0,4	10	27
18	LOS HELECHOS	HOSTAL		X	X	X	X	X					0,2	7	30
19	TOUCANET	HOSTAL		X	X	X		X					0,3	5	10
20	RUBBY	HOSTERIA	X	X	X	X		X					0,3	7	20
21	LAS HELICONIAS	HOSTAL	X	X	X	X	X	X					0,3	10	20
22	LA TRANQUILIDAD	HOSTAL	X	X	X	X	X	X					0,3	13	16
23	SALOYA	HOSTAL	X	X	X	X	X						2,5	15	25
24	BAMBU	HOSTERIA		X	X	X	X						1,5	10	30
25	BRISAS DEL RIO	HOSTAL	X	X	X		X						0,4	6	18
26	NANCA JATUNI	HOSTERIA	X	X	X	X	X						1	12	30
27	VILLA CELINA	HABITACIONES		X		X	X	X					1,3	6	20
28	CASA DE RAMOS	HABITACIONES		X	X	X		X					0,08	5	25
29	CURIQUINDE HUASI	HOSTAL		X	X	X	X	X					2	8	30
30	MINDO FOREST	HOSTAL		X	X	X	X	X					1,2	10	25
31	LA ESTANCIA	HOSTAL	X	X	X	X							0,5	12	32
32	CINTO	HOSTAL		X	X	X	X						0,09	12	30
33	SANDY	HOSTAL		X	X	X	X						0,3	8	10
34	LUCIERNAGAS	HOSTAL	X	X	X	X	X	X					0,5	10	42
35	MARIPOSAS DE COLOR	HOSTAL	X	X	X	X	X	X					2,8	16	12
36	CINTO LODGE	HOSTERIA	X	X	X	X	X						1	15	25
37	MADROÑO	HOSTAL		X	X	X	X	X					1,2	10	32
38	PEDREGAL	HOSTERIA	X	X	X	X	X						2	15	20
39	CADE	HOSTAL		X	X	X	X	X					2,5	12	25
40	MINDO MOON	HOSTERIA	X	X	X	X	X	X					0,8	15	20
41	EDEN	HABITACIONES	X	X	X	X	X						0,2	10	15
42	LA JUNGLA	HOSTAL	X	X	X	X	X						2	6	50
43	CUNUCO	HOSTAL	X	X	X		X						5	5	15
44	QUINDE PUNGO	HOSTERIA	X	X	X	X	X				X		3	17	25
45	PACIFICO HORNERO	HOSTERIA		X	X	X	X				X		2,5	10	12
46	POSADA DE MINDO	HOSTAL	X	X	X	X	X						0,2	12	20
47	MUYU MINDU	HABITACIONES	X	X	X								0,5	10	18
48	EL RANCHO	HOSTAL	X	X	X	X	X	X					2,7	10	18
49	JUAN PATIÑO	HABITACIONES		X	X	X		X					6	10	15
50	LA TANGARA	HOTEL	X	X	X	X	X		X	X	X		0,4	15	50
51	MARIA MERCEDES	HABITACIONES	X	X	X	X	X	X					0,6	8	15
52	ARCO IRIS	HOSTERIA	X	X	X	X	X	X	X				1	10	15
53	CEA	HOSTERIA	X	X	X	X		X					3,5	15	25
54	LA CASA DE CECILIA	HOSTAL		X	X	X	X	X					0,2	6	12
55	EL BIJAO	HOSTAL	X	X	X	X	X	X					0,4	8	17
56	EL CARMELO	HOSTERIA											1	15	60
57	MINDO GARDEN	HOSTERIA	X	X	X	X	X						3	60	40
58	ARMONIA	HOSTERIA	X	X	X	X	X	X					0,3	14	30
59	GYPSY	HABITACIONES		X	X	X		X					0,3	7	10
60	BANBUZA	HOSTAL	X	X	X	X		X					0,5	6	20
61	FUENTE DE VIDA	HABITACIONES		X	X	X		X					0,6	5	30
62	MARIPOSARIO	HOSTERIA	X	X	X	X	X	X					1,3	15	18
63	EL MONTE	HOSTAL		X	X	X	X	X					2	12	20
	TOTAL														1531

Fuente: Centro de Información Mindo y Estudio de campo
Elaborado por: Rommy Lara

El cuadro anterior muestra la presencia de aproximadamente 65 lugares de acomodamiento en Mindo, con varios tipos de categorías y una gama de servicios relativamente amplia, así como variedad de precios, lo que permite al turista tener varias opciones al momento de escoger el sitio de hospedaje.

Según información proporcionada por varios de los dueños o administradores de estos lugares en días feriados y de temporada de vacaciones su capacidad instalada se encuentra totalmente llena, llegando inclusive a faltar sitio para hospedar a los turistas, con lo que se demuestra nuevamente que existe una demanda insatisfecha y por tanto mayor certeza en cuanto a la posibilidad de implementar el proyecto en estudio.

2.2.2.1 OFERTA ACTUAL DE HOSTERÍAS EN MINDO

Para poder determinar con mayor exactitud cuales serían los posibles competidores del proyecto en estudio, la capacidad de oferta de este grupo de lugares de acomodamiento, así como la relación del proyecto con este sector, se presenta un detalle de todos los establecimientos que están dentro de la categoría de hosterías y que de alguna manera brindan un servicio de hospedaje de condiciones similares a las que se pretende ofertar con la implementación del proyecto.

Cuadro # 2.25
Oferta de hosterías en Mindo
Año 2006

NUMERO	ESTABLECIMIENTO	CATEGORÍA	CAPACIDAD
1	EL DESCANSO	HOSTERÍA	16
2	SÉPTIMO PARAÍSO	HOSTERÍA	50
3	RUBBY	HOSTERÍA	20
4	BAMBÚ	HOSTERÍA	30
5	ÑANCA JATUNI	HOSTERÍA	30
6	CINTO LODGE	HOSTERÍA	25
7	PEDREGAL	HOSTERÍA	21
8	MINDO MOON	HOSTERÍA	20
9	QUINDE PUNGO	HOSTERÍA	25
10	PACIFICO HORNERO	HOSTERÍA	12
11	ARCO IRIS	HOSTERÍA	15
12	CEA	HOSTERÍA	25
13	EL CARMELO	HOSTERÍA	60
14	MINDO GARDEN	HOSTERÍA	40
15	ARMONÍA	HOSTERÍA	30
16	MARIPOSARIO	HOSTERÍA	18
	SUMA:		437

Fuente: Estudio de Campo
 Elaborado por: Rommy Lara

Partiendo de que la demanda real es de 2.520 turistas que visitan Mindo en un feriado o temporada alta y si a este valor se aplica el 32% como factor de turistas que desean hospedarse en hosterías tenemos que son 806 personas. Por otro la oferta de camas en hosterías en el año 2006 fue de 437 lo que implica que existe una demanda insatisfecha en este sector de 369 camas.

Como se conoce la capacidad máxima en cuanto a hospedaje del proyecto es de 40 camas que comparando con las 369 que se requiere para satisfacer la demanda insatisfecha, se tiene una participación de apenas el 11%.

Cuadro # 2.26
Estimación de la demanda insatisfecha en hosterías

FACTORES	TURISTAS	PORCENTAJE
Demanda Real	2.520	100%
Demanda de turistas que desean hospedarse en hosterías, según encuestas.	806	32%
Oferta de camas en hosterías	437	54.21%
Demanda insatisfecha en el sector hosterías.	369	45.79%
Participación del Proyecto	40	11%

Fuente: Estudio de campo
 Elaborado por: Rommy Lara

Con lo expuesto se aprecia que la demanda insatisfecha específicamente en el sector de hosterías es bastante alta lo cual permite confiar en que la implementación del proyecto “Mundo Verde” será exitosa.

ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA:

Mindo actualmente cuenta con aproximadamente 70 lugares de acomodamiento, entre habitaciones, hostales, hoteles, hosterías. Dentro de las empresas que se podrían considerar de competencia directa para el proyecto “Mundo Verde” tenemos: El Descanso, El Gallo de La Peña, Las Tangaras, La Estancia, El Carmelo, Quinde Pungo. El Bambú. Estas empresas de turismo tienen fijados precios por sus servicios de hospedaje similares a lo que se pretende fijar en el proyecto en estudio y además ofrecen condiciones similares en cuanto a comodidad.

EL CARMELO⁵⁵



Es una de las empresas pioneras en Mindo, está ofreciendo sus servicios de hospedaje desde el año 2000 y dentro de su paquete brinda los siguientes servicios:

- Hospedaje en cabañas y habitaciones desde 2 a 6 personas, todas con baño privado y agua caliente.
- Servicio de TV, con costo adicional.
- Piscina, turco.

⁵⁵ www.hostelz.com/es/hostels/Ecuador/Mindo y estudio de campo

- Algunas cabañas construidas en la copa de los árboles.
- Piscina de pesca deportiva
- Restaurante
- El precio de hospedaje varía entre \$ 16 y \$18 con desayuno incluido (No incluye IVA).

EL DESCANSO⁵⁶



Esta empresa de turismo nace en el año 2001, entre sus características podemos citar lo siguientes:

- Está ubicada es muy cercana al pueblo de Mindo.
- No dispone de mucho lugar con jardines o naturaleza.
- Su principal objetivo son la comodidad y confort
- Ofrecen información sobre las excursiones al bosque húmedo si el turista está interesado en realizar las caminatas.

⁵⁶ www.hostelz.com/es/hostels/Ecuador/Mindo y estudio de campo

- Si el turista desea lo recogen del terminal del autobús
- Tienen servicio de desayuno,
- Ofrecen servicio de lavandería.
- El precio varía de acuerdo a la comodidad de la habitación (baño compartido o privado). Hospedaje por noche entre \$12 y \$16 dólares con desayuno incluido. (No incluye IVA)

EL BAMBÚ⁵⁷



Es una empresa que comienza su actividad de servicio turístico en el año 2004.

Sus principales características son:

- Su entorno es rodeado de naturaleza.
- Ofrece habitaciones no muy confortables
- Agua caliente y baño privado.
- Precio \$12 por persona (no incluye IVA)

⁵⁷ www.hostelz.com/es/hostels/Ecuador/Mindo y estudio de campo

- Area para camping junto al río
- Servicio de restaurante
- Guías para las caminatas y observación de aves

Fuente: www.hostelz.com/es/hostels/Ecuador/Mindo

QUINDE PUNGO⁵⁸

Esta es una de las nuevas empresas que está en el mercado de servicios hoteleros en Mindo, está operando un poco más de año y entre sus principales servicios ofrece:

- Habitaciones confortables con baño privado y agua caliente
- Servicio de hidromasaje
- Restaurante
- Tiene un área de jardines
- Piscina para peses
- Parqueadero
- Acceso al río Mindo
- Está ubicada un poco lejos del pueblo de Mindo.
- Precio \$15 con desayuno incluido.

⁵⁸ Estudio de campo

MATRIZ ANÁLISIS DE COMPETENCIA

Luego de haber analizado la posible competencia más directa para el proyecto, en cuanto a precios, enfoque y calidad en el servicio, se concluyó lo siguiente:

EMPRESA	VENTAJAS COMPARATIVAS	DESVENTAJAS COMPARATIVAS	ESTRATEGIAS DEL PROYECTO
El Carmelo	<ul style="list-style-type: none"> - Poseionada en el mercado. - Servicios adicionales, piscina, turco, pesca deportiva. - Servicio de restaurante. 	Habitaciones poco modernas.	Implementar publicidad basada en la comodidad, confort y paquete de servicios adicionales: mariposario, ornitología y pesca deportiva.
El Descanso	<ul style="list-style-type: none"> - Operando ya 6 años en el mercado. -Servicios adicionales: lavandería, transporte desde el terminal del autobús hasta la hostería. - Servicio de restaurante. 	Poco contacto con la naturaleza.	-Convenio con restaurantes cercanos para que los turistas tengan la opción de servicio de comidas.
El Bambú	<ul style="list-style-type: none"> - Servicio de restaurante - Guías de turismo para orientar al turista en las diferentes actividades 	- Habitaciones no muy confortables.	- Convenio con guías de turismo para que puedan direccionar a los turistas hacia sus actividades fuera de la hostería.
Quinde Pungo	<ul style="list-style-type: none"> - Habitaciones modernas y confortables. - Servicios de restaurante. - Jardines 	<ul style="list-style-type: none"> -Muy apartado del pueblo de Mindo. - Poco tiempo en el mercado. - Parqueadero con poca capacidad. 	<ul style="list-style-type: none"> -Dar a conocer la capacidad en cuanto a parqueadero. - Promocionar la ubicación de la hostería que está a una distancia prudente del pueblo y es un sitio bien servido.

2.2.3 OFERTA FUTURA

Siguiendo el mismo tratamiento estadístico aplicado para la proyección de la demanda, el comportamiento de la oferta se pronosticó utilizando el método de los mínimos cuadrados; los datos resultantes aparecen en el cuadro siguiente

Cuadro # 2.27
Datos de la oferta pasada
Años 2000 al 2006

AÑOS	X	Y	XY	X ²	Y ²
2000	1	95	95	1	9025
2001	2	230	460	4	52900
2002	3	328	984	9	107584
2003	4	762	3048	16	580644
2004	5	1243	6215	25	1545049
2005	6	1371	8226	36	1879641
2006	7	1531	10717	49	2343961
SUMA	28	5.560	29.745	140	6.518.804

Elaborado por: Rommy Lara

Así la ecuación de la línea de tendencia sería:

$$Y = 268.04 X - 277.86$$

Aplicando la ecuación de proyección de la oferta para los años 2007 al 2010, se obtienen los datos que constan en el cuadro 2.25. Cabe anotar que al igual que en la proyección de la demanda, los años futuros se los considera como períodos (valores X), a fin de que la estimación sea más coherente.

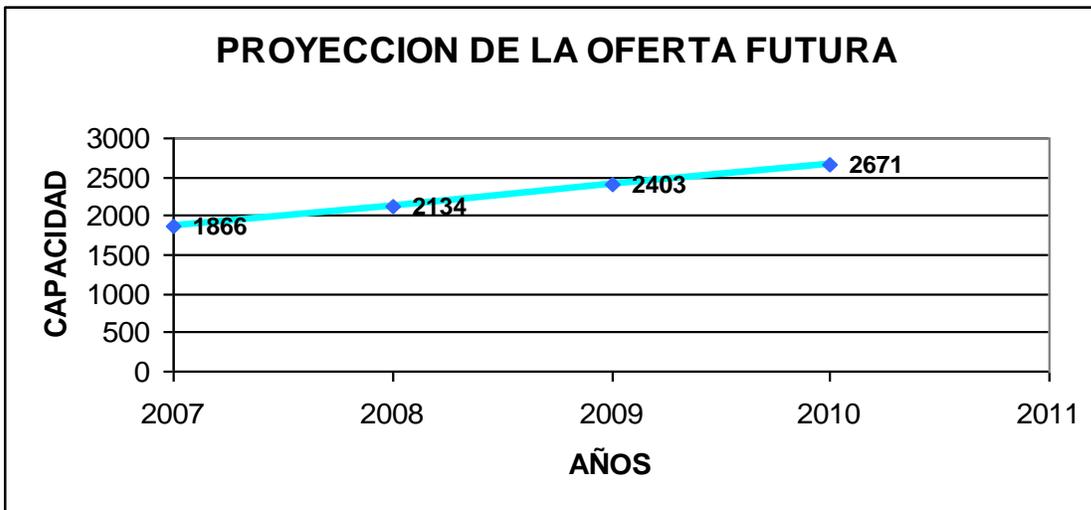
Cuadro # 2.28
Datos proyectados de oferta
Años 2007 al 2010

AÑOS	2007	2008	2009	2010
PERIODO (X)	8	9	10	11
PROYECCIÓN	1.866	2.134	2.403	2.671

Elaborado por: Rommy Lara

Estos valores proyectados se grafican a continuación para visualizar más fácilmente la proyección de la oferta de hospedaje en Mindo a partir del año 2007.

Cuadro # 2.29
Tendencia de la Oferta Futura
Años 2007 al 2010



Elaborado por: Rommy Lara

La tendencia de la oferta futura muestra un comportamiento creciente, lo que implica que en los años futuros los sitios de acomodamiento en Mindo irán aumentando aunque de una manera moderada en relación al crecimiento proyectado de la demanda, que como se mostró anteriormente presenta una pendiente de crecimiento mucho más pronunciada.

Por todo lo mencionado se confirma una vez más que hay cabida para “Mundo Verde” como un proyecto de hospedaje ya que no incidirá sustancialmente ni con el crecimiento de la oferta ni para la disminución significativa de la demanda.

2.3 MARKETING MIX

La propuesta de mezcla de mercadeo toma en cuenta los servicios que se estimaron necesarios inicialmente; sin embargo una vez procesadas las encuestas de requerimientos de los clientes se harán las modificaciones necesarias para el plan de negocio, pudiendo replanteárselas, es decir añadir o eliminar servicios.

2.3.1 PLAZA

El proyecto en estudio se pretende ubicarlo en Mindo, la localización está enfocada a asegurar un alto flujo de turistas en el sector, la manera de llegar en forma oportuna a la población meta será a través de brindar el servicio en un horario de atención amplio desde las 7:00 a.m. hasta las 9:00 p.m.

2.3.2 PRECIO

Como se mencionó anteriormente, durante la investigación de campo se determinaron los rangos de precio actualmente ofrecidos para los diferentes servicios y atracciones, aunque luego del análisis final de la encuesta podrán darse variaciones en cuanto a las atracciones que estarán disponibles en las diferentes etapas del proyecto, a continuación se establecen los precios propuestos, en función del nivel de calidad comparativo entre lo ya existente y lo proyectado.

Cuadro # 2.30
Precios del portafolio de servicios del proyecto

SERVICIO	PRECIO POR PERSONA (en dólares)	PRECIO PARA NIÑOS (en dólares)
Hospedaje	\$ 10.0	\$ 6.0
Mariposario	\$ 3.0	\$ 2.0
Ornitología	\$ 2.0	\$ 1.0
Piscicultura	\$ 1.0	\$ 1.0
Trápiche	\$ 1.0	\$ 1.0

Fuente: Estudio de campo
Elaborado por: Rommy Lara

El cuadro anterior presenta los precios que inicialmente se pretende fijar al paquete de servicios del proyecto en estudio. Estos precios son propuestos en base a comparar con la competencia y analizar ciertos factores que determinan por ejemplo: calidad en el servicio, confort, comodidad, entre otros. Luego de realizado el estudio financiero se podrá determinar si se deberán mantener estos precios o si se requiere hacer ciertos ajustes.

Durante los fines de semana de temporada baja, se fomentará la concurrencia de turistas a través de un descuento en los precios tanto de hospedaje como de los otros componentes que se ofrecen.

2.3.3 PRODUCTO

El producto ofertado por “Mundo Verde” será un servicio turístico de descanso, recreación y contacto con la naturaleza.

El contexto geográfico donde se oferta este servicio es Mindo. Esta es una zona visitada permanentemente por turistas nacionales y extranjeros que recorren el bosque húmedo - el mismo que representa la reserva ecológica de Mindo – Nambillo, con una variedad alrededor de 500 especies de aves, variedad de flora, lo que ha hecho que el Ecuador sea reconocido como el primer país de mayor

diversidad del mundo, cascadas que invitan a largas caminatas por el bosque y un río en el cual se realizan regatas.

El producto ofertado denominado “Servicios Turísticos de Mundo Verde” se caracteriza por hospedaje en cinco cabañas cada una con dos habitaciones con baño privado, dotadas de camas matrimoniales e individuales, para un total de 40 personas. Este servicio se complementa con actividades ecológicas como: ornitología, piscicultura y mariposario.

El servicio de hospedaje en confortables cabañas de madera se encontrará a orillas del río Mindo. La atención al cliente será personalizada, caracterizada por la limpieza, la amabilidad, dotación de videos de la flora, fauna y paisajes de la zona, actividades culturales propias del lugar y de la provincia. Se dispondrá de personal bilingüe español - inglés con las debidas habilidades de comunicación para brindar una mejor atención y distracción a los turistas extranjeros. Todo esto le permitirá proporcionar un valor agregado al servicio.

Las actividades de ornitología se desarrollarán mediante la implementación de un muestrario de aves caracterizado por la investigación de su origen, comportamiento, alimentación y reproducción.

La piscicultura se desarrollará en la reproducción de la trucha en una piscina natural construida con materiales de la zona – piedras de río- y la demostración será la pesca en forma natural como lo hacen los nativos de la zona.

El mariposario consiste en un espacio cubierto y adecuado como criadero, cuyas actividades son interesantes para el turista, por cuanto en él se observa todo un proceso de investigación respecto a como nacen, se alimentan, se reproducen y mueren.

Este producto estará al alcance de clases económicas medias-bajas, medias-medias, medias-altas y altas, de acuerdo a lo requerido tanto a nivel local, provincial, regional, nacional e internacional por un grupo de consumidores nacionales, locales e internacionales.

Para la época llamada temporada baja, se ofrecerán paquetes especiales que contemplen el hospedaje y que incluyan las demás atracciones ofrecidas, todo a precios especiales.

Así mismo, mediante convenios con las instituciones educativas se ofrecerán nuevas posibilidades de servicios que pueden o no incluir hospedaje pero que gracias a importantes descuentos favorezcan visitas didácticas a las diferentes atracciones de que se dispondrá, especialmente el parque ornitológico y el mariposario.

2.3.4 PROMOCIÓN

La publicidad estará enfocada en dos puntos importantes:

- Enfatizando que “Mundo Verde” será un lugar acogedor con base en satisfacer las necesidades primordiales que mueven al turista a visitar Mindo, es decir la hostería ofrecerá descanso, tranquilidad y contacto con la naturaleza.
- Resaltar que en el mismo sitio de hospedaje el turista podrá disfrutar de otros atractivos complementarios que harán que su estancia sea más agradable y divertida.

La forma de publicidad se ejecutará a través de los siguientes medios:

- Hojas volantes disponibles en el centro de información ubicado en el parque central del poblado, con la información y el plano para llegar a “Mundo Verde”.
- Entrega directa a los turistas que se hospeden en “Mundo Verde” de tarjetas detalladas con los servicios y ubicación para clientes referidos.
- Colocar en los servicios de transporte público “flyers”.
- Convenir con dos agencias de viajes para que puedan direccionar a los turistas a “Mundo Verde”, para lo cual se llegará a un tipo de acuerdo económico, es decir un porcentaje por turista enviado.
- Colocar gigantografías en la entrada de la hostería, ubicando el sitio más visual.

Para impulsar la afluencia de visitantes al proyecto en temporada baja se desarrollarán convenios con instituciones educativas de nivel medio a través de la presentación de ciertos paquetes especiales, enfocados específicamente en la parte didáctica de las atracciones de que dispone el proyecto. Por ejemplo la enseñanza del ciclo evolutivo de las mariposas, la observación de un gran número de especies de aves libres y en cautiverio; promocionando también la combinación con el aspecto de diversión que ofrece la pesca deportiva y las parrilladas.

Complementariamente enfocándose a otros clientes potenciales, durante los fines de semana de temporada baja, se publicitará la oferta de precios especiales en hospedaje y acceso más económico al resto de componentes del proyecto a través de hojas volantes que informen además la aplicabilidad de estas promociones a grupos de tres personas en adelante.

2.4 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

- El análisis de las encuestas realizadas nos ratifican las necesidades del cliente y sus preferencias en cuanto a tranquilidad, contacto con la naturaleza, lo cual está muy alineado con el planteamiento que “Mundo Verde” desea ofertar.
- Entre otros el estudio nos permitió conocer aspectos importantes como: el precio que el turista estaría dispuesto a pagar por hospedaje en un sitio de las características de “Mundo Verde”, el tiempo que duraría su hospedaje y la frecuencia con que lo haría.
- Las encuestas realizadas a los turistas nos demuestran el gran interés que tienen por la observación de aves, mariposas y la pesca deportiva, con lo que se ratifica la importancia de ofrecer en el portafolio de servicios los componentes de mariposario, ornitología y pesca deportiva. No así la molienda de caña de azúcar por lo que se cree necesario descartar del proyecto el componente trapiche.
- El estudio muestra que hay una importante demanda insatisfecha, lo cual no sólo da cabida a este proyecto que ofrece alojamiento para cuarenta turistas, sino para varios oferentes más o para el crecimiento de la capacidad de los actuales oferentes.
- Aunque una de los servicios más solicitados es el de piscina, este proyecto no considera su construcción durante una primera etapa por razones de la magnitud de la inversión y el hecho de que los turistas pueden acceder al uso temporal de piscinas en otros sitios.

- Se confirma el hecho de que Mindo es un lugar altamente turístico, que ofrece las condiciones necesarias para crear una nueva empresa turística que provea el servicio de hospedaje.
- “Mundo Verde”, desde el punto de vista de Mercado, es una respuesta a una demanda insatisfecha.
- La tendencia de la demanda es de crecimiento, lo que da la confianza necesaria para la sostenibilidad del proyecto a largo plazo.

CAPÍTULO III

3. ESTUDIO TÉCNICO

Objetivos del Estudio Técnico

- Definir el tamaño óptimo y el diseño estructural necesario para lograr atender un porcentaje de la demanda insatisfecha estimada para el mercado objetivo del proyecto.
- Definir la localización del proyecto en estudio a fin de situarlo estratégicamente tanto para los clientes como para los inversionistas.
- Definir los procesos productivos necesarios para que la operación de los servicios ofrecidos en la quinta sean lo más funcionales y con un debido uso de los recursos.
- Establecer la estructura funcional y organizacional necesaria de la empresa de tal manera que se pueda ofrecer al cliente un servicio especializado y con un enfoque en la diferenciación.
- Determinar el marco legal con el fin de acatar las disposiciones jurídicas vigentes.

El proyecto “Quinta Ecoturística-Ecológica Mundo Verde” está diseñado para ofrecer un servicio al cliente en el sector turístico. Si se toma en consideración que el ecoturismo en el Ecuador ha tomado un repunte en los últimos años, lo cual obliga a ofertar un servicio de alta calidad que incluya alternativas recreacionales sin descuidar un aspecto de suma importancia como es el cuidado ambiental y a la vez propender a crear conciencia ambiental en el cliente.

Dada la cercanía a la ciudad de Quito, Mindo se ha convertido en un destino turístico para el turista nacional y extranjero, tomando en consideración que la tendencia actual es hacer turismo en contacto con la naturaleza y dadas las diversas alternativas recreacionales que Mindo ofrece, un gran porcentaje de turistas que visitan la parroquia organizan su visita a esta parroquia considerando la pernoctación en el sector. Para atender a esta creciente demanda, el proyecto ha considerado como uno de sus componentes principales contar con cabañas construidas en madera que permitirán al turista alojarse cómodamente en un entorno donde prima la conservación del entorno natural y a la vez contar con los servicios básicos que harán que su permanencia sea enteramente comfortable.

El Ecuador es un país privilegiado en lo que a aves se refiere, hasta el presente se han identificado en todas las regiones del territorio nacional aproximadamente 1600 especies de aves ⁵⁹, de este total, unas 400 especies de aves se localizan en

⁵⁹ Libro Rojo de las Aves del Ecuador – Tarsicio Granizo y otros – Simbioe – 2002 – Quito, Ecuador

el sector del bosque Mindo-Nambillo⁶⁰, circundante a la Parroquia de Mindo, esto ha dado lugar a que Mindo sea considerado un verdadero santuario de aves y ha sido señalado como uno de los sitios de mayor importancia para la conservación de aves en el mundo, con sus siglas en inglés IBA (Importance Bird Area). Entre las diferentes especies tenemos aves propias de la avifauna del Ecuador y adicionalmente aves exóticas de diferentes países del mundo.

A continuación una descripción de los cuatro componentes que conforman el proyecto en estudio:

1. **Parque Ornitológico:** entre las especies de aves que habitarán el parque están: avestruces, pavos reales, cacatúas, canarios, periquitos australianos, gallinas de guinea, pavos, diferentes especies de patos, varias especies de faisanes, varias especies de gallinas, varias especies de palomas, entre otros. Con estos antecedentes, el “Parque Ornitológico” tiene como objetivo fundamental difundir en el turista, sobre la base de la observación, conocimientos generales sobre las diferentes especies de aves existentes en el Ecuador y el mundo.
2. **Mariposario:** es tan alta la cantidad de especies de lepidópteros que habitan el Ecuador que aún hoy no ha sido posible identificar todas las especies de mariposas que lo habitan. Hasta la fecha se han identificado

⁶⁰ Aves Comunes de la Amazonía – 50 Especies Fáciles de Observar – Chris Canaday & Lou Jost – Quito – 1999, Parques Nacionales y Conservación Ambiental

unas 6979 especies de mariposas⁶¹ y según los estudiosos del tema, aún falta por hacer un extenso trabajo en esta área. El mariposario es otra alternativa que se ofertará al turista y permitirá, a través de inducciones, charlas y la observación directa, conocer y visualizar una parte de las diferentes especies de lepidópteros de la zona y a la vez tomar conciencia de la riqueza de la biodiversidad presente en el país en lo que a mariposas se refiere.

3. **La pesca deportiva:** es otra actividad recreacional que ha tomado auge en el país, una laguna artificial, alimentada por una vertiente natural permitirá a los visitantes recrearse con la pesca de tilapia. La pesca deportiva fue uno de los atractivos más nombrados en las encuestas aplicadas, además será considerada como otro componente en el proyecto ya que es uno de los principales atractivos de la zona y al cual acuden un gran número de turistas, adicionalmente la tilapia constituye uno de los platos típicos más apetecibles por los turistas que visitan Mindo.

4. **Hospedaje:** según el resultado del estudio de mercado efectuado anteriormente se pudo apreciar claramente las prioridades de los turistas, demostrando un gran interés por conseguir alojamiento en un lugar tranquilo y que tenga contacto con la naturaleza, así como disfrutar de

⁶¹ Mariposas del Ecuador – Francisco Piñas Rubio, S.J., Iván Manzano Pesantez – Diciembre 97 – Quito - Ecuador

atractivos como el mariposario y la observación de aves, con lo que se ratifica la importancia de ofrecer estos componentes en el proyecto en estudio.

Desde este punto de vista, Mindo se convierte en un sitio estratégico para la implementación de este proyecto en el que cada uno de sus componentes tiene estrecha vinculación con el medio ambiente y con los conceptos que actualmente lo gobiernan.

3.1 ANÁLISIS DEL ESTUDIO TÉCNICO

Dada la naturaleza del proyecto, el enfoque del estudio técnico se centra en dos aspectos fundamentalmente: El primero es el aspecto físico que comprende el estudio de la ubicación, tamaño y la ingeniería del proyecto, análisis de cada uno de los componentes principales del proyecto desde el punto de vista de obras civiles, equipamiento de cada uno de ellos y adicionalmente el análisis del proceso productivo que se generará en cada uno de estos componentes vistos en su funcionamiento como unidades aisladas y adicionalmente como partes de un proyecto global que los interrelaciona. El segundo aspecto del estudio técnico es el jurídico-organizacional, el marco jurídico estará determinado por los requerimientos legales que apliquen al tipo y naturaleza del proyecto mientras que el marco organizacional estará determinado por el tamaño del proyecto y tipo de estructura administrativa que se establecerá, lo cual, a su vez, estará determinado

por los requerimientos reales que permitan un manejo óptimo del proyecto y en última instancia permitan alcanzar los objetivos generales y específicos que se han planteado.

3.1.1 TAMAÑO

Para la implementación del proyecto se prevé la utilización de una área física de 2,5 Ha. (25.000 m²), en esta superficie se distribuirán los diferentes componentes del proyecto para lo cual se considerarán aspectos de diseño que permitan una optimización del espacio físico, funcionalidad y, adicionalmente, se tratará sobre todo que estos guarden estrecha armonía con el entorno.

El tamaño y el diseño de planta, se muestran junto con los componentes, en los planos de implantación que hacen parte de este capítulo y que son descritos en la Memoria Técnica mostrada más adelante en el acápite de Ingeniería.

Como se explicó anteriormente los componentes principales del proyecto son cuatro:

- Hospedaje
- Mariposario
- Laguna artificial para pesca deportiva
- Parque ornitológico

Adicionalmente, y como complemento a estos componentes, se dispondrá de:

- Parqueadero para autos
- Jardines
- Caminos y senderos.

Hospedaje

Tipo	Número de cabañas	Capacidad de turistas	Compuestas por:
Cabañas de madera	5	6 a 8 personas en cada cabaña	2 dormitorios 1 baño y 1 hall

Se ofertará hospedaje para que el turista que desee permanecer por más de un día pueda alojarse cómodamente en cabañas de madera cuya arquitectura y materiales irán acorde al entorno, brindándole un cálido ambiente y sobre todo, con un entorno donde la naturaleza es el principal elemento de la composición paisajística. Inicialmente se contará con cinco cabañas, la capacidad instalada de cada cabaña permitirá recibir de 6 a 8 personas, ya que en cada uno de los 2 dormitorios se contará con 2 camas de dos plazas, 2 veladores, un closet, un baño completo con dotación de agua caliente para las duchas, adicionalmente, cada cabaña contará con un espacioso hall donde irán instaladas dos hamacas. En total la capacidad instalada de las cabañas permitirá alojar cómodamente de 30 a 40 personas.

Mariposario

Tipo	Compuesta por:	Tamaño
Galpón	antesala	25 m2
	Invernadero	300 m2

El mariposario es un componente fundamental en el diseño del proyecto ya que permitirá mostrar al turista una parte de la alta variedad de lepidópteros (mariposas) que habitan en nuestro país. El mariposario estará conformado por dos ambientes principales, el primero es una pequeña antesala de 25 m2. donde el turista recibirá información sobre las especies de mariposas del Ecuador en general y de las del sector de Mindo en particular, adicional y conjuntamente con una explicación, el turista podrá observar las fases de formación de las mariposas. El segundo ambiente es un invernadero de 300 m2. donde, a través de camineras o senderos estratégicamente dispuestos, entre jardines conformado por especies de flora del sector, el turista podrá observar y fotografiar las diferentes especies vivas de mariposas que estarán confinadas dentro del invernadero, ofreciendo al turista una danza multicolor de formas y colores.

Pesca Deportiva

Tipo	Características:	Superficie
Laguna artificial	Temperatura ambiental, Vertientes naturales Tilapia	1.250 m2

Otro componente del proyecto y que está orientado a ser una alternativa recreacional es la pesca deportiva. En el sector de Mindo la tilapia es un pez que se adapta a las condiciones ambientales del sector, la temperatura, altitud y demás parámetros del agua de las vertientes naturales existentes en el sector, hacen que esta variedad de pez se desarrolle fácilmente en cautiverio. La laguna artificial tendrá una superficie de 1.250 m2.

Parque Ornitológico

Tipo	Compuesto por:	Superficie
Demostrativo	Corrales Jaulas Area cubierta	1.650 m ²

El componente ornitológico es quizá el de mayor expectativa desde el punto de vista ambiental y esto se debe a que Mindo es conocido en el mundo entero por la alta variedad de especies de aves que habitan en los bosques circundantes de la zona. El parque ornitológico está conceptualizado como demostrativo y al mismo tiempo permitirá difundir información general sobre las aves del Ecuador y del mundo. Para el efecto, se utilizará un área total de 1.650 m² superficie en la cual se distribuirán los corrales, jaulas y un área cubierta destinada a cierto tipo de aves que requieren protección contra la intemperie. El recorrido del parque ornitológico se lo hará por caminos o senderos estratégicamente diseñados de tal forma que el turista pueda en una forma ordenada apreciar y fotografiar las diferentes especies de aves.

Componentes complementarios:

Componente	Descripción
Parqueadero	Capacidad para 32 autos y una superficie de 600 m ² .
Jardines	
Caminos y Senderos	

Como un complemento a los componentes anteriormente descritos se ha previsto la construcción de un parqueadero en una superficie total de 600 m² con una capacidad inicial para 32 autos. Es importante señalar que todos los elementos estructurales del proyecto estarán rodeados de bosques y jardines que permitan sobre todo, armonizar con el entorno propio del sector. En los jardines del

proyecto se colocarán comederos de aves y bebederos para colibríes lo que permitirá al turista, adicionalmente a los componentes principales anteriormente descritos, disfrutar de la observación de aves en su ambiente natural.

El detalle de los costos de la infraestructura se lo puede apreciar en el cuadro No. 3.2 que se muestra más adelante.

3.1.2 LOCALIZACIÓN

3.1.2.1 ANÁLISIS DE MACRO - LOCALIZACIÓN

MINDO CON RESPECTO AL MAPA CANTONAL DE PICHINCHA

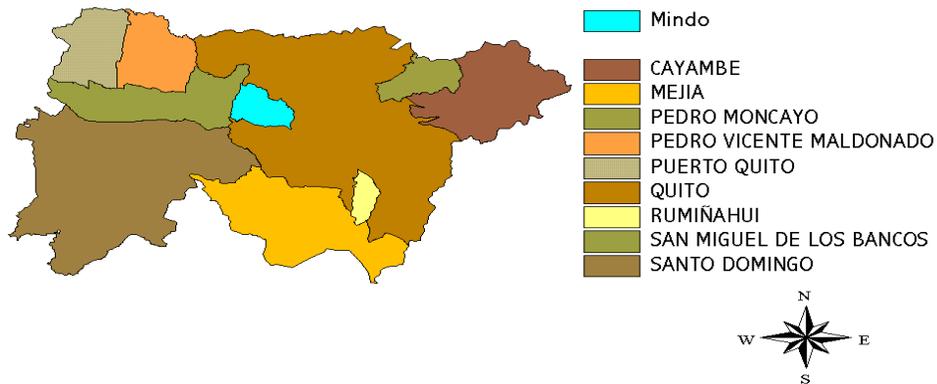


Gráfico # 3.1

Fuente: www.pichincha.gov.ec

Diseño: "Pacaso & Pacaso" Fundación Turística

El proyecto se localizará en la Parroquia de Mindo perteneciente al Cantón San Miguel de los Bancos, Provincia de Pichincha. El centro urbano importante más cercano a Mindo es la ciudad de Quito de la cual dista unos 85 Km. distancia que se la recorre en dos horas aproximadamente.

Debido al auge turístico que se presenta en los últimos años en el sector del nor-occidente de la provincia de Pichincha, los gobiernos seccionales han priorizado su atención en proveer de infraestructura vial. Actualmente una carretera asfaltada de doble vía conecta la ciudad de Quito con la Parroquia de Mindo.

En el año 2000 Mindo obtuvo el primer lugar en número de variedades de aves observadas, según la *Bird Life International*, con 348 aves observadas en un perímetro de 15 millas; este conteo se viene haciendo en la época de Navidad desde 1996 y Mindo siempre ha estado entre los primeros lugares, por lo que se considera que es un destino de visita obligatorio para todo ornitólogo o amante de las aves⁶².

El turismo en Mindo va en aumento, un 70% de los turistas son nacionales y un 30% son extranjeros, es un destino turístico ineludible, visitada especialmente los fines de semana y los feriados por lo que la mayoría de la población se dedica al turismo. Es así que la inversión en Mindo no se detiene, existe infraestructura aunque muchos visitantes no encuentran donde hospedarse, especialmente en los días de temporada alta, la oferta de hospedaje es para todo bolsillo, desde cinco dólares en adelante.⁶³

Este paraíso ecológico con exuberante vegetación, exótica belleza y hospitalidad de sus habitantes, ofrece a los turistas una estadía placentera e inolvidable y brinda una gama de actividades para que el turista pueda disfrutar de los encantos de Mindo.⁶⁴ entre los cuales tenemos: turismo de aventura (caminatas a las cascadas, excursiones a bosque, regatas por el río), visita al mariposario, orquideario, observación de aves, alquiler de caballos, cuadrotes, bicicletas

⁶² www.birdlife.org/worldwide/national/ecuador/

⁶³ www.ecuadorvirtual.com/

⁶⁴ www.visit-ecuador.com

3.1.2.2 ANÁLISIS DE MICRO - LOCALIZACIÓN

Para determinar si la localización del terreno con que se cuenta para la implementación del proyecto es óptima se procede a aplicar el método cualitativo por puntos⁶⁵. La aplicación se lo va a realizar entre las siguientes alternativas de terrenos:

- Terreno A, que se dispone y al cual se ha referido durante este estudio (2,5 Ha y a 2 km de poblado de Mindo).
- Terreno B, también de propiedad de los inversionistas pero ubicado físicamente a mayor distancia. (2 Ha y a 3.5 km del pueblo).
- Terreno C, con opción de compra, que se ubica a unos 2.8 km del poblado de Mindo.

El cuadro que relaciona los factores a evaluar y los terrenos que son tomados como alternativas de localización, se muestra a continuación.

⁶⁵ Evaluación de Proyectos-Quinta Edición-Gabriel Baca Urbina-McGraw-hill/Interamericana Editores, S.A. DE C.V. – México – 2001,2006, Páginas107-108-109

Cuadro No. 3,1 Método Cualitativo por Puntos Localización óptima del proyecto							
		TERRENO A		TERRENO B		TERRENO C	
Factor	Peso	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación
relevante	asignado	ponderada	ponderada	ponderada	ponderada	ponderada	ponderada
Cercanía al poblado	0,10	8	0,80	5	0,50	7	0,70
Cercanía a otras atracciones	0,15	7	1,05	5	0,75	7	1,05
Vías de acceso	0,25	9	2,25	6	1,50	9	2,25
Cercanía a restaurantes	0,20	10	2,00	7	1,40	8	1,60
Disponibilidad de servicios básicos	0,30	9	2,70	8	2,40	7	2,10
Suma:	1,00		8,80		6,55		7,70

Una vez que se ha obtenido la calificación por puntos se puede observar que la mejor opción es el denominado Terreno A, debido a que obtuvo la mayor puntuación ponderada en los factores que se consideraron importantes para su evaluación.

Desde un inicio se consideró la ubicación del terreno denominado A como estratégica debido a que está a sólo 2 km del centro urbano de Mindo, tiene acceso a través de una carretera de segundo orden y en su mayor parte bordea al río Mindo. Por otro lado se encuentra situado a distancias relativamente cortas hacia las regatas, al orquideario y al saposario. Debido a la naturaleza del proyecto en estudio, es necesario contar con los servicios básicos indispensables

como acceso vial, luz eléctrica y agua, todo lo cual dispone el mencionado terreno, sin descuidar contar con un entorno que guarde armonía con la naturaleza que es uno de los mayores encantos del lugar disponible.

3.1.3 INGENIERÍA

En este acápite se hace referencia a los aspectos técnicos de cada componente del proyecto, su diseño y los procesos a ejecutarse para la prestación de los servicios.

3.1.3.1 INFRAESTRUCTURA.- MEMORIA TÉCNICA-DESCRIPTIVA

El desarrollo de los aspectos que constituyen este capítulo, se lo realizó contando con el apoyo y criterio técnico de profesionales en las ramas de Ingeniería Civil, Procesos y Ambiental.

3.1.3.2. INFRAESTRUCTURA COMPONENTE ORNITOLOGÍA

Para el diseño de la infraestructura del parque ornitológico se han considerado como parámetros fundamentales el tipo y cantidad de aves procurando que estas cuenten con un hábitat que permita su normal permanencia y desarrollo.

A continuación se presenta una descripción de la infraestructura de los principales elementos físicos del parque ornitológico:

Corral de avestruces

Cantidad	Materiales	Valor usd \$
364	Postes de madera	400
100	Tablas para cubierta	300
10 rollos	Chova para cubierta	700
	Mano de obra	600
Total		2.000

Cuenta con una superficie de 240 m² (8 m x 30 m.) dentro de la cual se contempla un área cubierta de 64 m² (8 m. x 8 m.). El corral está compuesto de postes de madera dispuestos cada 3 m. unos de otros, la sección de cada poste es de 12 cm. x 6 cm. y una altura libre de 1,60 m. sobre el nivel del suelo; adicional, el corral se complementa con dos filas de varengas colocadas a 60 cm. entre sí. El área cubierta cuenta con todos los elementos estructurales de madera, así: pilares (12 cm. x 12 cm.), vigas (10 cm. x 12 cm.), tijeras (12 cm. x 6 cm.), sobre el entablado de cubierta se colocará chova como material impermeabilizante. En este corral se dispondrá de una pareja de avestruces (una hembra y un macho).

Corral de aves en exterior

Cantidad	Materiales	Valor usd \$
200	Postes de madera	300
300 metros	Malla de gallinero	300
6 rollos	Chova	400
Total		1.000

Se contará con seis corrales cada uno de los cuales tendrá un área de 4 m² (2 m. x 2 m.), la mitad del corral irá cubierto esto con la finalidad de proteger a las aves de la lluvia y/o del sol. Para la construcción del corral se utilizarán postes de madera de 12 cm. x 12 cm. y 1,20 m. de altura libre, asegurados a estos postes y en todo el perímetro se colocará malla de gallinero, para la cubierta (1,60 m. x 2,6 m.), se utilizará chova, el piso de los corrales irá en suelo natural y no necesitará de ningún tipo de recubrimiento, para efectos de limpieza se regará en el suelo aserrín.

Galpón de aves de interior

Cantidad	Materiales	Costo usd \$
165 m ²	Piso hormigón	500
285 m	Estructura madera	300
200 m	Chova para cubierta	1.200
416	Tablas	500
Total		2.500

Este galpón tendrá una superficie de 165 m² (15 m. x 11 m.), la estructura principal será de madera, columnas de 12 cm. x 12 cm.; vigas (10 cm. x 12 cm.), tijeras (12 cm. x 6 cm.), sobre el entablado de cubierta se colocará chova como material impermeabilizante. El piso irá recubierto de hormigón y a lo largo de todo el perímetro exterior se construirá un antepecho de guadúa de 1,00 m. de altura. A lo largo de todo el perímetro, al igual que en la parte central, se construirá una plancha de hormigón de 75 cm. de ancho y a 70 cm. del suelo, sobre este mesón se colocarán las jaulas de las aves.

Corral de Pavos Reales

Cantidad	Materiales	Valor usd \$
124	Guadua	200
340 m 2	Malla de Gallinero	350
13 m2	Cubierta	200
Mano de obra		250
Total		1.000

El corral de pavos reales tendrá una superficie de 100 m² (10 m. x 10 m.); la estructura estará conformada por caña guadúa de un diámetro de 12 cm y longitudes variables de acuerdo al diseño estructural. Tanto en las áreas perimetrales como en la superior irán recubiertas de malla plástica tipo “malla de gallinero”, únicamente un espacio de 15 m² (3m x 5 m.) irá con cubierta de chova, esto con la finalidad de proveer a las aves de un sitio de protección contra la lluvia y/o del sol.

3.1.3.3. INFRAESTRUCTURA COMPONENTE MARIPOSARIO

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Estructura de guadua	c/u	60	2	120,00
Cubierta de plástico	m2	325	4.89	1590,00
Malla en paredes	m	90	0.5	45,00
Preparación de terreno para jardines	m2	325	1	325,00
Jardines internos	m2	300	1	300,00
Asientos internos	c/u	40	3	120,00
Otros				
Mano de obra	Total			1000,00
TOTAL				3500,00

El mariposario comprende una superficie total de 325 m². Consta de una primera área de 25 m² donde funcionará una “antesala” que servirá para dar al turista una explicación sobre las mariposas, tipos, variedades de mariposas identificadas en el Ecuador, fases de formación de las mariposas desde su etapa de huevo hasta su desarrollo final pasando por las etapas de pupa, oruga y ninfa. Esta antesala estará conectada directamente a un galpón cubierto tipo invernadero de 300 m² donde en un ambiente de jardines se podrá observar las diferentes variedades de mariposas. La estructura del mariposario, es decir columnas, vigas, tijeras y correas estará conformada por guadúas de un diámetro de 10 a 12 cm. y en diferentes longitudes; en las paredes perimetrales se colocará malla sarán y en la cubierta se colocará plástico del tipo que se usa para cubrir invernaderos, esto con la finalidad de permitir el paso de la luz solar, indispensable para el desarrollo de las mariposas.

3.1.3.4. INFRAESTRUCTURA COMPONENTE PESCA DEPORTIVA

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Excavación del terreno (tractor)	Gbl.	1	800,00	800,00
Revestimiento de arcilla (manual)	Gbl.	1	300,00	300,00
Adecuación abastecimiento Agua	Gbl.	1	350,00	350,00
Adecuación desfogue agua	Gbl.	1	350,00	350,00
Obras adicionales	Gbl.	1	200,00	200,00
TOTAL				2.000,00

Nota.- Para la conformación de la laguna se aprovecha la topografía natural del terreno por lo que el movimiento de tierras es mínimo. El abastecimiento de agua se tomará de una fuente superficial natural.

El desfogue de agua se lo hará a la misma fuente superficial natural. El material excavado se lo utilizará para conformar los bordes de la laguna y el resto para relleno en un sector cercano dentro del mismo proyecto.

La laguna para pesca deportiva ocupará un área aproximada de 1,250 m² (50 m. x 25 m.) y tendrá una profundidad variable de 0,80 m. en la parte más baja y 1,20 m. en la parte más profunda, es decir esta laguna tendrá un volumen de agua de 1.250 m³. Para la conformación de la laguna se aprovechará la topografía natural del terreno, el mismo que presenta una depresión natural, lo que implica que el movimiento de tierras será mínimo. Para efectos de impermeabilización se utilizará la arcilla, que es el tipo de suelo predominante en el sitio, además, esto permitirá el crecimiento de especies vegetales acuáticas y el desarrollo de microorganismos que servirán como alimento de las tilapias, que es la especie de pez que mejor se adapta a las condiciones naturales del sector, esto es temperatura del agua, contenido de oxígenos en el agua y otros factores determinantes para el desarrollo de esta especie acuática. El abastecimiento de la laguna se lo hará de un riachuelo existente en el sitio del proyecto y de igual forma, el desfogue del agua se lo hará aprovechando las condiciones naturales del terreno.

3.1.3.5. INFRAESTRUCTURA COMPONENTE HOSPEDAJE

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Cimientos de hormigón	M ³	1,00	200,00	200,00
Madera cuadrada (total estructura)	M	300	2,70	810,00
Madera pisos+paredes+cubierta	tabla	300	2,70	810,00
Revestimiento cerámica pisos+paredes baños	M ²	50	6,40	320,00
Puertas + Ventanas	GBL.	1	200,00	200,00
Chova para cubierta	rollo	6	60,00	360,00
Inodoro+lavabo+accesorios	juego	2	125,00	250,00
Otros	u	1	50,00	50,00
Mano de obra	Gbl.	1	1500,00	1500,00
TOTAL POR CABAÑA				4500,00

En el diseño del proyecto se ha considerado un modelo tipo de cabaña cada una de las cuales tendrá una superficie de 46,50 m² distribuidos de la siguiente manera: dos dormitorios de 12 m² cada uno, cada dormitorio tendrá un baño completo que ocupará una superficie de 2,25 m²; adicional, cada cabaña dispondrá de un hall de 18 m². La estructura de las cabañas se ha diseñado en madera: vigas de piso (12 cm. X 14 cm.), soleras (10 cm. X 12 cm.), columnas (10 cm. X 12 cm.), vigas superiores (7 cm. X 12 cm.), tijeras (6cm x 10 cm.), entablado de cubierta (tabla de 0,25 m. de ancho x 2, 20 m. de largo x 0,02 m. de espesor), sobre este entablado se colocará chova. Las cabañas se construirán sobre pilares de hormigón armado (0,20 m x 0,20 m.) elevados a 0,60 m. sobre el nivel del suelo.

3.1.3.6. INFRAESTRUCTURA OBRAS ADICIONALES

GUARDIANÍA

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Cimientos de hormigón	M ³	0,45	200,00	90,00
Madera cuadrada (total estructura)	M	100	2,70	270,00
Madera pisos+paredes+cubierta	tabla	100	2,70	270,00
Revestimiento cerámica baños	M ²	12.5	6,40	80,00
Puertas + Ventanas	GBL.	1	90,00	90,00
Chova para cubierta	rollo	4	60,00	240,00
Inodoro+lavabo+accesorios	juego	1	100,00	100,00
Mano de obra	Gbl.	1	360,00	360,00
TOTAL				1500,00

En la entrada principal al proyecto se construirá una guardianía consistente en una cabaña de madera diseñada de tal forma que sirva a la vez de guardianía y vivienda del guardia.

PARQUEADERO

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Nivelación del terreno (motoniveladora)	Gbl.	1	300,00	300,00
Afirmado y compactación del terreno (rodillo)	Gbl.	1	400,00	400,00
Recubrimiento capa de rodadura (cáscara de palma africana)	Gbl.	1	300,00	300,00
Obras adicionales	Gbl.	1	250,00	250,00
TOTAL				1250,00

El parqueadero ocupará una superficie de 600 m² y tendrá una capacidad para 32 autos, en su diseño se considerarán parámetros tales como anchos mínimos para maniobra, dirección de circulación, etc. La superficie del parqueadero se cubrirá con cáscara de palma africana.

VIVIENDA ADMINISTRADOR

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Cimientos de hormigón	M ³	0,75	200,00	150,00
Madera cuadrada (total estructura)	M	200	2,70	540,00
Madera pisos+paredes+cubierta	Tabla	200	2,70	540,00
Revestimiento cerámica baños	M ²	12,50	6,40	80,00
Puertas + Ventanas	GBL.	1	200,00	200,00
Chova para cubierta	Rollo	5	60,00	300,00
Inodoro+lavabo+accesorios	Juego	1	125,00	125,00
Otros	U	1	65,00	65,00
Mano de obra	Gbl.	1	1500,00	1000,00
TOTAL				3000,00

El Administrador – propietario dispondrá de una cabaña para su vivienda.

VIVIENDA TRABAJADOR Y BODEGA

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Cimientos de hormigón	M ³	0,75	200,00	150,00
Madera cuadrada (total estructura)	M	200	2,70	540,00
Madera pisos+paredes+cubierta	Tabla	200	2,70	540,00
Revestimiento cerámica baños	M ²	12,50	6,40	80,00
Puertas + Ventanas	GBL.	1	200,00	200,00
Chova para cubierta	Rollo	5	60,00	300,00
Inodoro+lavabo+accesorios	Juego	1	125,00	125,00
Otros	U	1	65,00	65,00
Mano de obra	Gbl.	1	1500,00	1500,00
TOTAL				3500,00

Para el personal que labore en el proyecto se ha considerado la construcción de una vivienda de madera tipo cabaña, la misma que adicionalmente contará con una bodega para almacenar las herramientas necesarias para el manejo y funcionamiento del proyecto.

OBRAS ADICIONALES

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Instalaciones eléctricas en edificaciones y exteriores	Gbl.	1	2.500,00	2.500,00
Abastecimiento de agua	Gbl.	1	2.000,00	2.000,00
Camineras (peatonales)	Gbl.	1	1.000,00	1.000,00
TOTAL				5.500,00

NOTA.- Únicamente en las cabañas y viviendas del administrador, trabajador y guardián se requiere instalaciones eléctricas internas. En los interiores del parque

ornitológico y en el mariposario no se requiere instalaciones eléctricas por la naturaleza misma del proyecto.

En cuanto a la dotación de energía eléctrica y agua, dado que en el sector del proyecto se cuenta con energía eléctrica, esta provendrá del Sistema Interconectado Nacional. Internamente todas las edificaciones del proyecto que requieran energía eléctrica contarán con este servicio, sin embargo y como un concepto primordial, se procurará optimizar al máximo el uso de esta energía.

Para asegurar la dotación de agua, adicional al sistema de abastecimiento directo, se construirá una cisterna con capacidad para 10 m³ de agua.

Los caminos y senderos que comunicarán los diferentes componentes del proyecto tendrán un ancho de 1, 20 m. y su superficie irá recubierta de cáscara de palma africana.

CERCADO PERIMETRAL

Desglose por rubros

DESCRIPCIÓN RUBROS	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Postes de madera	Gbl.	1	500,00	500,00
Alambre de púas	Gbl.	1	500,00	500,00
Mano de obra	Gbl.	1	250,00	250,00
TOTAL				1250,00

NOTA.- El terreno ya cuenta con un cercado perimetral. Los rubros indicados son para reforzamiento en ciertos sectores de la propiedad.

El terreno irá cercado con postes de madera de 12 x 12cm con tres filas de alambre de púa, adicionalmente para mantener el mismo lineamiento en cuanto al aspecto en general del proyecto se conformará una valla natural con plantas ornamentales del lugar.

La inversión estimada necesaria para la obra de ingeniería civil del proyecto, se describe a continuación:

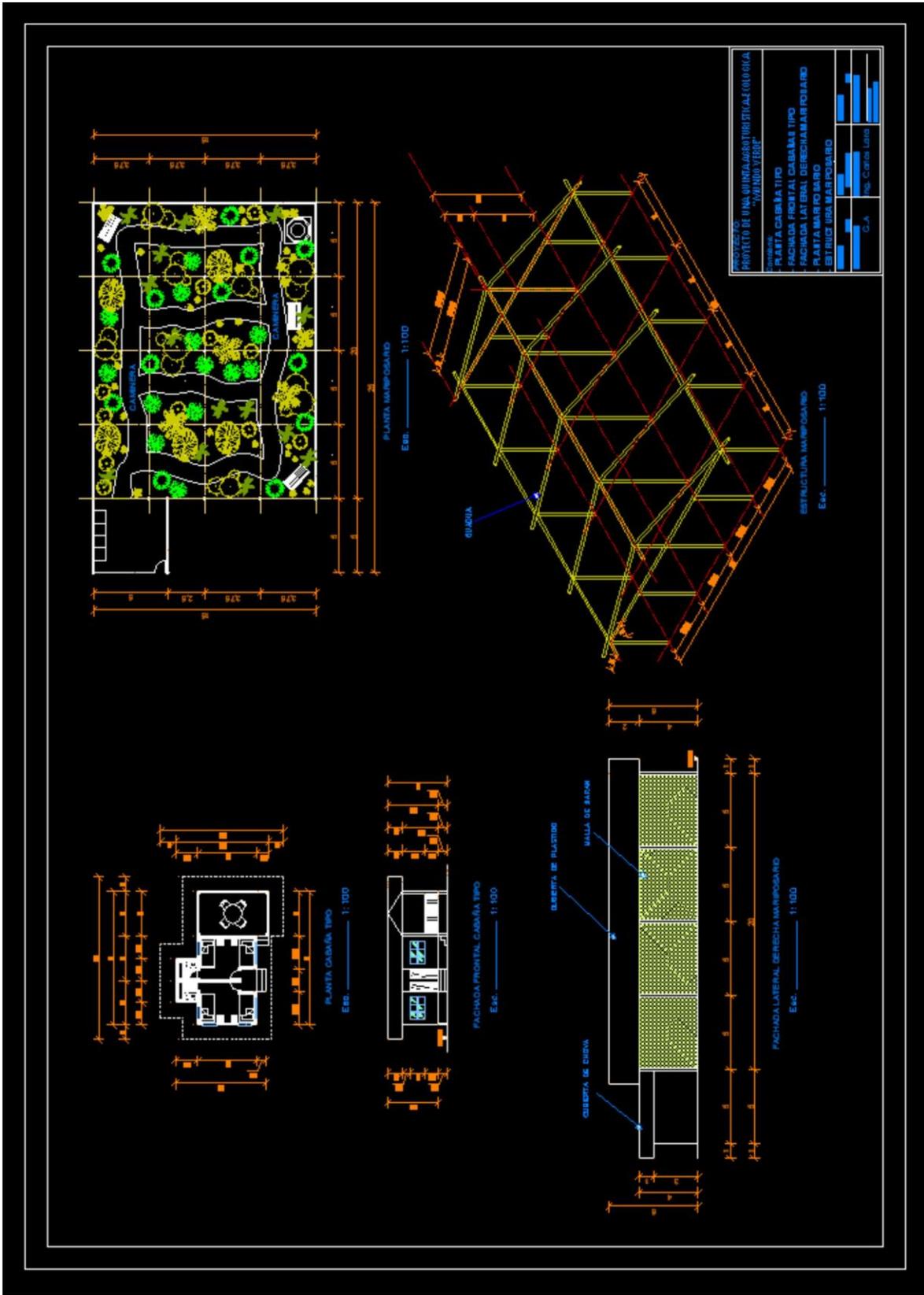
Cuadro No. 3.2
Resumen de Costos de Infraestructura
Valor en Dólares

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNIDAD (USD)	COSTO TOTAL (USD)
Cabañas Infraestructura	U	5	4.500	22.500
Mariposario Infraestructura	U	1	3.500	3.500
Laguna artificial infraest.	U	1	2.000	2.000
Parque ornitológico infraest.	Global	1	6.500	6.500
Guardianía	Global	1	1.500	1.500
Vivienda administrador				3.000
Vivienda trabajadores+bodega	Global	1	3.500	3.500
Parqueadero	U	1	1.250	1.250
Obras adicionales (luz+agua)	Global	1	5.500	5.500
Cercado perimetral	U	1	2.000	2.000
Terreno (*)	U	1	40.000	40.000
TOTAL				91.250

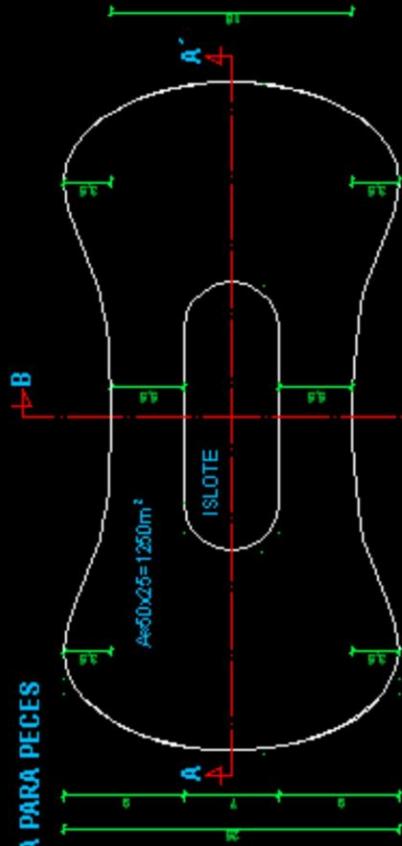
Elaborado por: Rommy Lara

(*): Cabe anotar que el terreno es ya un patrimonio del propietario del proyecto

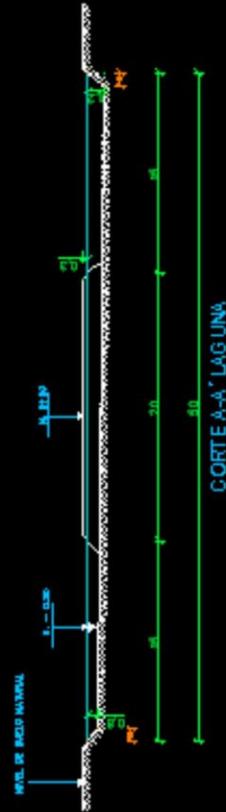
3.1.3.7 DISEÑO ESTRUCTURAL DE LA PLANTA



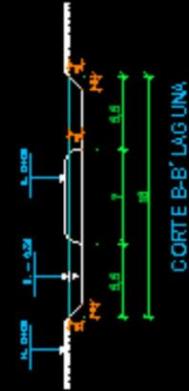
INFRAESTRUCTURA - LAGUNA PARA PECES



IMPLANTACION LAGUNA



CORTE A-A' LAGUNA



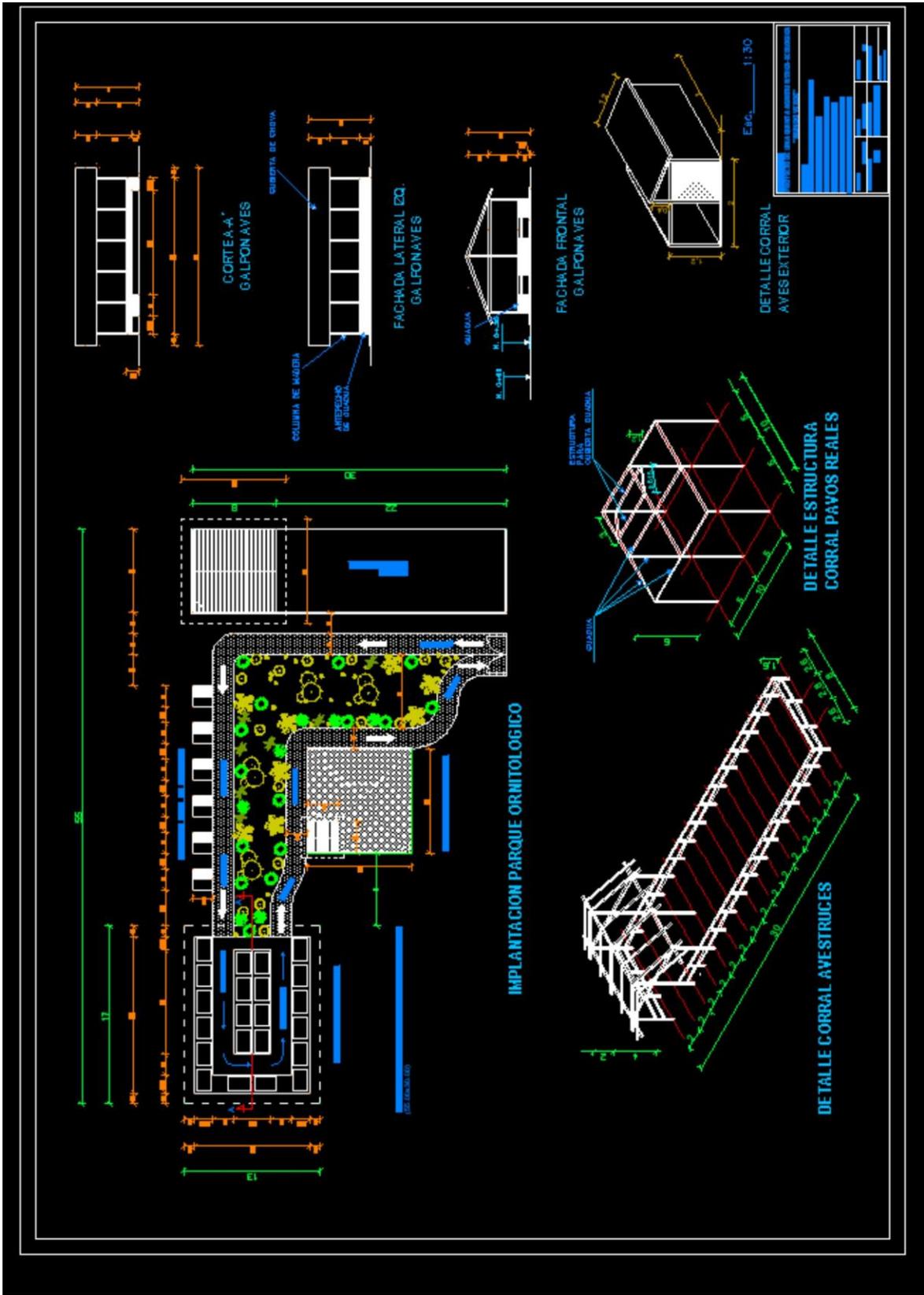
PROYECTO:
DISTRITO DE SAN GONZALO DE AMATEMISTICA, PUNO

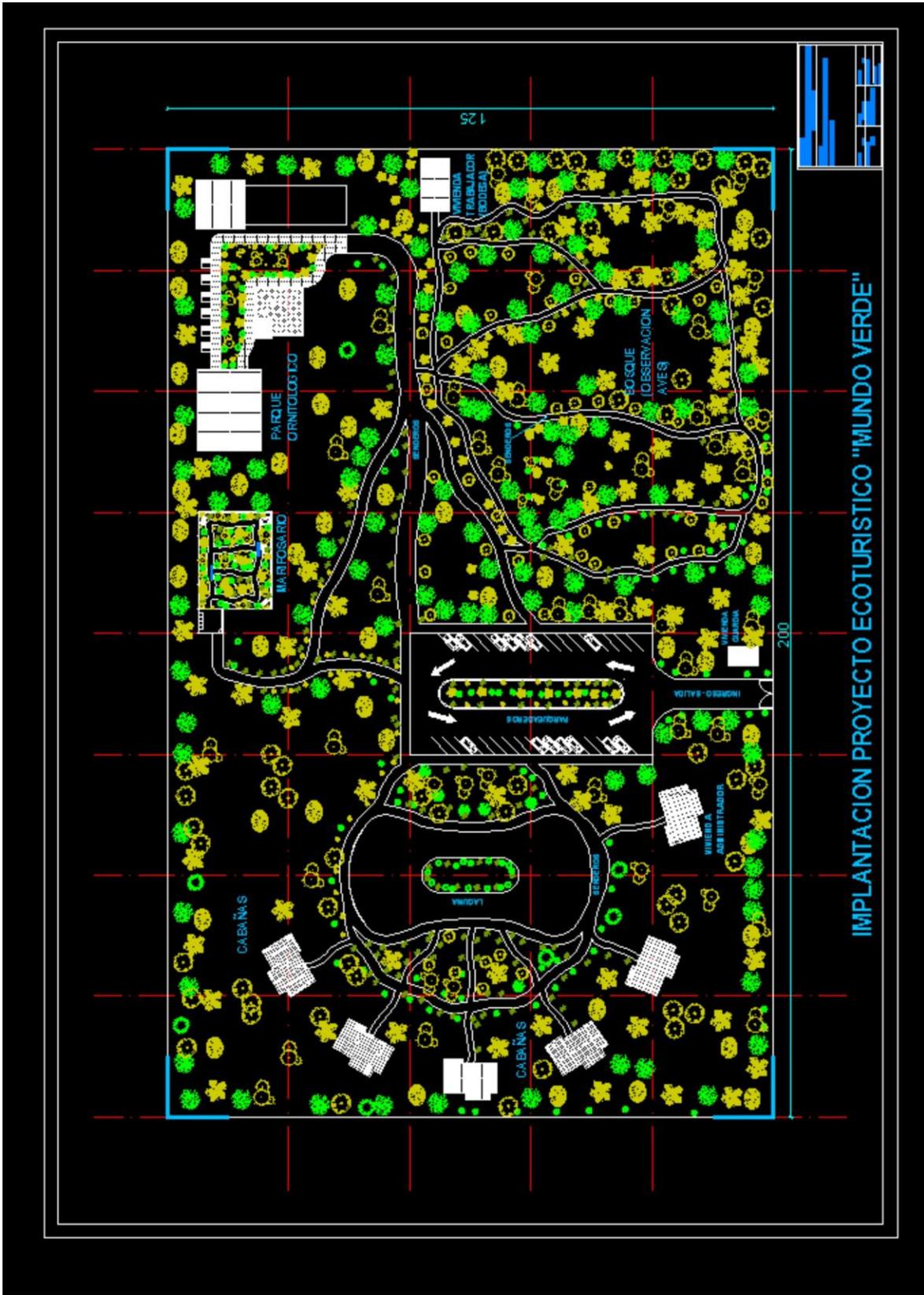
OBJETIVO:
"MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA PARA LA CULTIVACION DE LA LAGUNA"

CORTE A-A' LAGUNA

CORTE B-B' LAGUNA

C.A.	Fig. Cortes LAGUNA
------	--------------------





IMPLANTACION PROYECTO ECOTURISTICO "MUNDO VERDE"

3.1.3.8 CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO

El detalle de la implementación del proyecto, se muestra en base a un avance semanal en el siguiente diagrama:

Compañía	Mundo Verde
Fecha actual	12/06/2007
Título	Proyecto Quinta Ecoturística Mundo Verde
Comienzo del proyecto	2007
Fin del proyecto	/2007

Id	Task Name	Duración	Comienzo	Fin	Presupuest	julio 2007				
						S-6	S1	S7	S13	S19
1	Infraestructura cabañas	6 mss	mié 02/05/07	mar 16/10/07	22.500					
2	Equipamiento Cabañas	1 ms	lun 01/10/07	vie 26/10/07	2.500					
3	Infraestructura Manposario	3 mss	lun 18/06/07	vie 07/09/07	3.500					
4	Equipamiento Manposario	1 ms	lun 10/09/07	vie 05/10/07	750					
5	Construcción Laguna Artificial	1 ms	lun 25/06/07	vie 20/07/07	2.000					
6	Peces/Insumos	1 ms	lun 23/07/07	vie 17/08/07	2.000					
7	Infraestructura Parque ornitológico	4 mss	lun 28/05/07	vie 14/09/07	6.500					
8	Aves/Insumos	1 ms	lun 17/09/07	vie 12/10/07	3.500					
9	Construcción Guardianía	2 mss	lun 14/05/07	vie 06/07/07	3.000					
10	Construcción vivienda trabaj + Bode	2 mss	mié 02/05/07	mar 26/06/07	3.500					
11	Construcción Parqueadero	1 ms	lun 02/07/07	vie 27/07/07	1.250					
12	Obras adicionales luz + agua	2 mss	lun 27/08/07	vie 19/10/07	5.500					
13	Cercado perimetral	1 ms	mié 02/05/07	mar 29/05/07	2.000					
14	Obras manejo Ambiental	2 mss	lun 13/08/07	vie 26/10/07	5.000					

3.1.4 PROCESO DEL SERVICIO

“Mundo Verde” ofrecerá a los turistas cuatro servicios que son: hospedaje, mariposario, ornitología y pesca deportiva, para lo cual implementará los procesos productivos detallados en los flujogramas que se explican más adelante.

- El componente de hospedaje ofrece únicamente lo que es acomodamiento, no se dispondrá de servicio de alimentación, pero se tendrá alianzas con los restaurantes cercanos y los que se encuentran instalados en el pueblo de Mindo para que puedan recibir a nuestros huéspedes e incluso coordinar vía telefónica la cantidad y tipo de servicio que requerirán.

Las cabañas serán cinco, de tipo rústico, construidas con madera, estarán conformadas por dos habitaciones cada una con baño privado de concreto y cerámica, con un hall equipado con hamacas y con una capacidad para 8 personas. Alrededor de las cabañas se dispondrá de jardines, lo que dará un ambiente campestre, ecológico y acogedor.

- El mariposario consistirá de un galpón en el cual habrá una zona para mostrar las diferentes etapas de la metamorfosis de los lepidópteros, dispondrá de unos jardines interiores con unas bancas donde los turistas pondrán situarse y tendrán la oportunidad de tener prácticamente en sus manos a las mariposas, debido a que se les ofrecerá la comida, que consiste en un guineo maduro. Incluso será un momento propicio para tomar atractivas fotos, con hermosos colores en un ambiente de comunión con la naturaleza.
- El parque ornitológico estará conformado de cuatro ambientes:
 - Corral de los pavos reales

- Corral de avestruces
- Corral de aves en exterior
- Galpón de aves en interior

El recorrido en este parque está diseñado para guiar al turista a través de una serie de atractivos muy interesantes. Se inicia con la observación de los avestruces que estarán en corrales junto al sendero, luego se ingresa al corral de aves de exterior donde se podrán mirar jaulas que tendrán gallinas de guinea, faisanes y algunas especies de palomas. A continuación se ingresa al galpón de aves en interior donde se podrá apreciar: canarios, periquitos australianos, cacatúas, cardenales, jilgueros y otras variedades de palomas y gallinas; finalmente hacia la salida, se podrá observar los pavos reales que se encuentran en un corral.

Adicionalmente se contará con un área de bosque donde se podrá realizar la observación de aves en su estado natural, este espacio al igual que los otros dispondrá de senderos por donde los turistas realizarán su paseo y podrán disfrutar de la naturaleza, los jardines y el entorno en general.

Como ya se ha comentado, en Mindo se puede encontrar una amplia variedad de aves, entre las que se pueden identificar garzas, pericos, Burgos, varias especies de colibríes y tangaras, gallo de la peña, tucanes, diostedés, patillos, dos especies de martín pescador y golondrinas, entre varias otras. Este jardín ornitológico tendrá acceso para todos los turistas que visiten la hostería.

- La laguna artificial en donde se realizará la pesca deportiva de tilapia, tiene un islote en el centro, estará rodeada de jardines, habrá una zona donde estarán ubicadas las canastas, cañas de pescar y la carnada que utilizará el cliente para atrapar los peces, los mismos que evidentemente serán de diferentes tamaños. Las tilapias serán la especie predominante y se seguirán las directrices usuales en un criadero, como por ejemplo disminuir

su alimentación la tarde anterior al fin de semana a fin de que piquen rápidamente los anzuelos arrojados por los turistas, de tal manera que la experiencia en general sea satisfactoria.

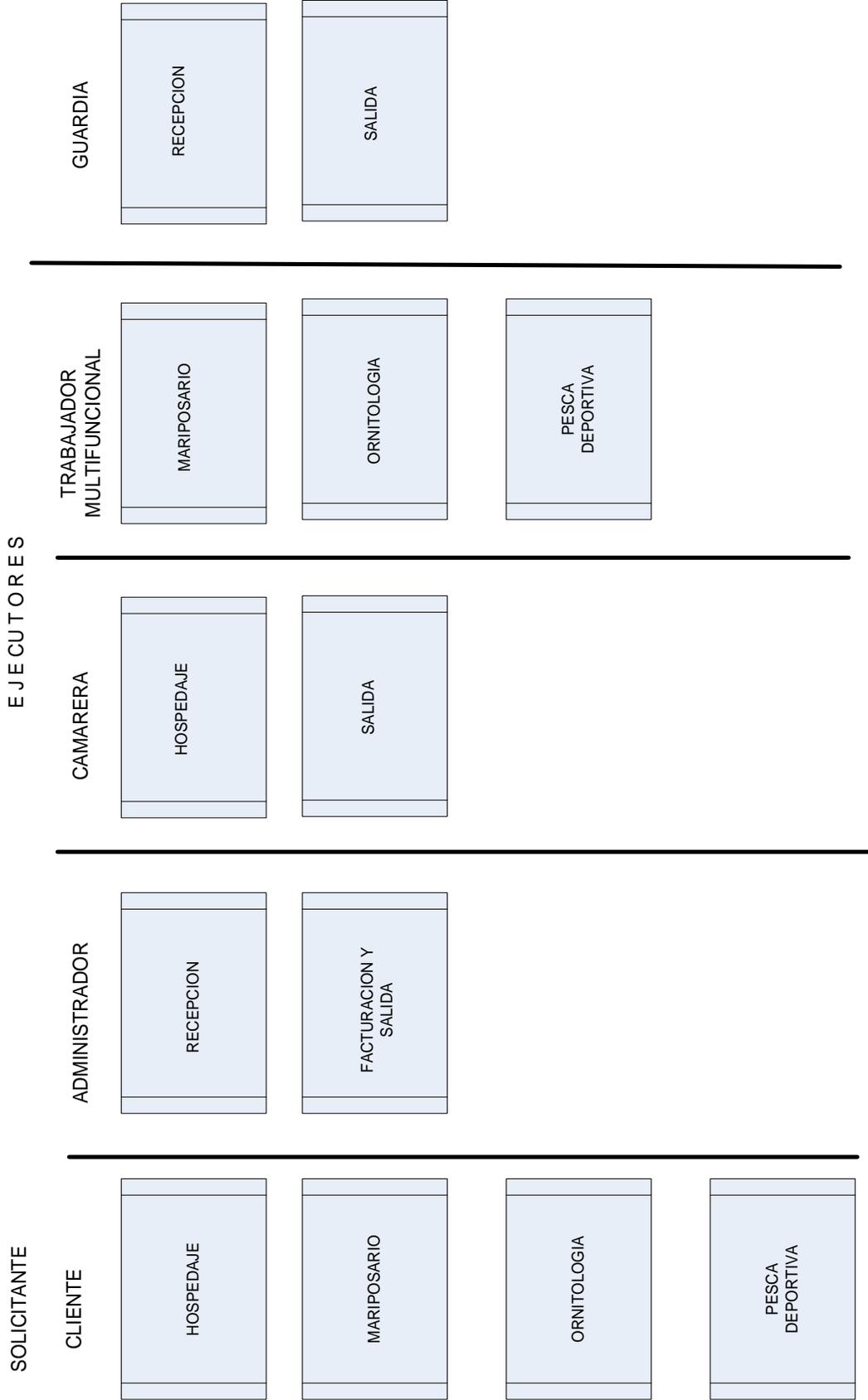
Por otro lado, como uno de los servicios ofertados, se creará el llamado Paquete 1 que estará compuesto por los cuatro servicios, este paquete tendrá un precio especial inferior al correspondiente a cada uno independientemente y se lo indicará luego de que se realice el estudio económico – financiero. Es decir, el cliente que escoja todo este paquete se hará acreedor a un descuento especial.

Todo el personal de planta así como aquellos que sean contratados ocasionalmente en temporada alta o feriados, tendrá continua capacitación enfocada especialmente en la atención y servicio al cliente, que será la estrategia de diferenciación de “Mundo Verde”, se dará entrenamiento en el manejo de los procesos, charlas de explicación de los componentes ofertados, cuidado y alimentación de los animales, cuidado del medio ambiente y limpieza y mantenimiento de la quinta ecológica.

A continuación se presenta y se hace una explicación de los diagramas de flujo de los procesos de los diferentes servicios.

PROCESO PRODUCTIVO

DIAGRAMA DE MACROPROCESOS



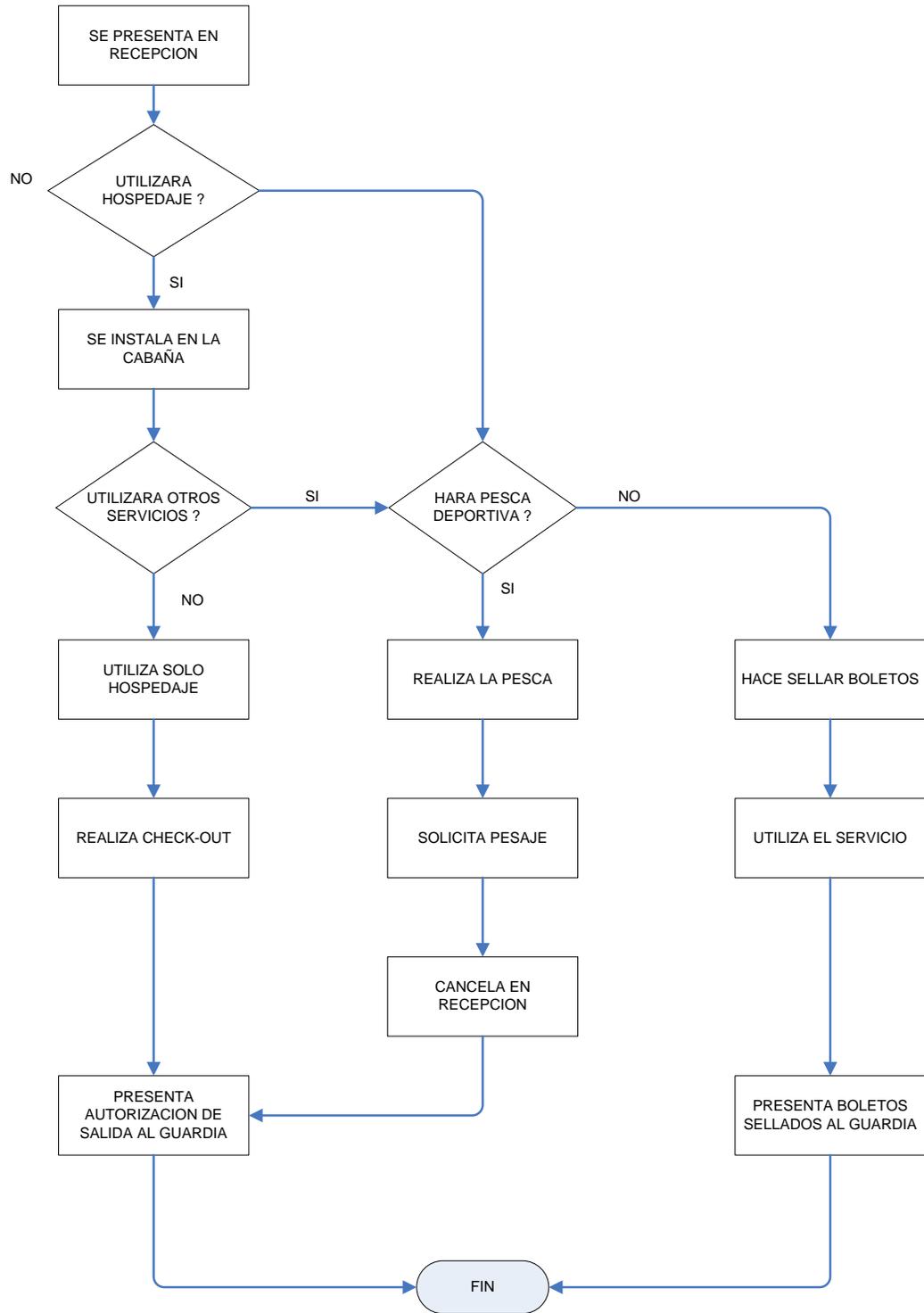
3.1.4.1 DIAGRAMA DE MACROPROCESOS

Este diagrama presenta los cuatro servicios que la hostería brindará a sus clientes los mismos que serán: hospedaje, mariposario, ornitología y pesca deportiva. Adicionalmente para que estos servicios se puedan ofrecer se requiere de la intervención de cuatro responsables:

- **El administrador** – responsable de recibir al cliente, darle la bienvenida, registrarle, emitir los boletos en el caso de que opte por algunas de las distracciones adicionales y finalmente realizar la facturación, el cobro y la autorización de salida.
- **La camarera** – responsable de guiar e instalar a los clientes en la cabaña, dar las indicaciones básicas necesarias y cuando el tiempo de hospedaje termine, tendrá que realizar una revisión de las habitaciones e informar el estado al administrador.
- **El trabajador multifuncional** – es el responsable de recibir los boletos de cada una de las personas que ingresan a las distracciones (mariposario, ornitología, pesca deportiva), sellarlos, efectuar la explicación teórica correspondiente e iniciar el recorrido dentro de los mismos. En el caso de la pesca, se encargará de pesar el pescado y emitir un documento para que se facture el valor del mismo.
- **El guardia** – es la primera persona que tiene contacto con el cliente, será quien le dé la bienvenida al cliente de una forma cordial, lo direccionará al parqueadero, luego a la Recepción y de la misma manera cuando el turista termina su estancia en la hostería tendrá que recibir la autorización de salida, o los boletos sellados, según corresponda y guiarle hacia la salida.

PROCESO DE UTILIZACION DE SERVICIOS

Participante: CLIENTE



3.1.4.2 DIAGRAMA DE PROCESO DE UTILIZACIÓN DE SERVICIOS

Participante: cliente

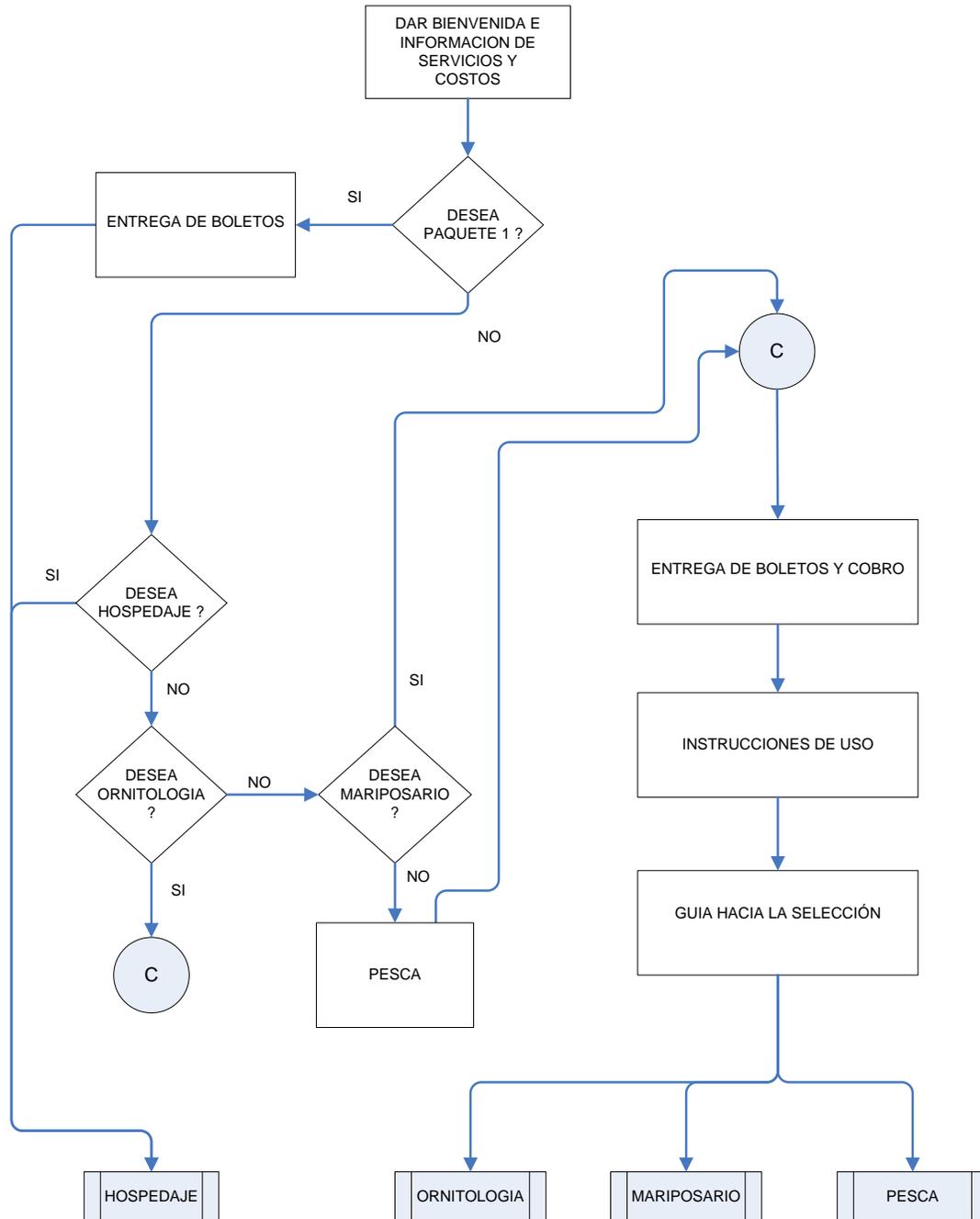
Este proceso inicia con la llegada del cliente a la hostería en donde se le pregunta si desea hospedarse, si la respuesta es afirmativa, deberá registrarse en Recepción, luego le acompañarán y lo instalarán en la cabaña. Si no desea hacer uso de las otras distracciones después de terminado el período de su estancia, realizará el check-out y procederá al pago de la factura a cambio de lo cual recibirá la autorización de salida, la misma que entregará al guardia el momento de salir de la hostería.

En el caso de que el cliente desee realizar la pesca deportiva recibirá unos boletos según el número de personas que deseen esta atracción, luego será conducido hasta la laguna artificial en donde recibirá la o las cañas de pescar, realizará la pesca y solicitará el pesaje de la tilapia, por lo cual recibirá un documento donde se indica el peso total de pescado, procederá al pago en la Recepción y obtendrá una autorización de salida, la misma que tendrá que presentarle al guardia para proceder a salir.

Por último si la decisión del cliente es optar por el mariposario o la ornitología, el proceso a seguir es el mismo, tendrá que acercarse a Recepción y comprar los boletos necesarios, luego se dirige al ingreso de cualquiera de estas dos atracciones y presenta los boletos al trabajador, el mismo que sellará los boletos. Los clientes recibirán una explicación teórica según la atracción seleccionada y procederán a efectuar el recorrido correspondiente, el mismo que puede tomar el tiempo que el turista desee, dentro de los horarios anotados a la entrada. Una vez concluida la visita, saldrá de la atracción y se dirigirá a la salida, donde presentará los boletos sellados al guardia, quien los despedirá.

PROCESO DE RECEPCION

Responsable: ADMINISTRADOR



3.1.4.3 PROCESO DE RECEPCIÓN.

Responsable: Administrador

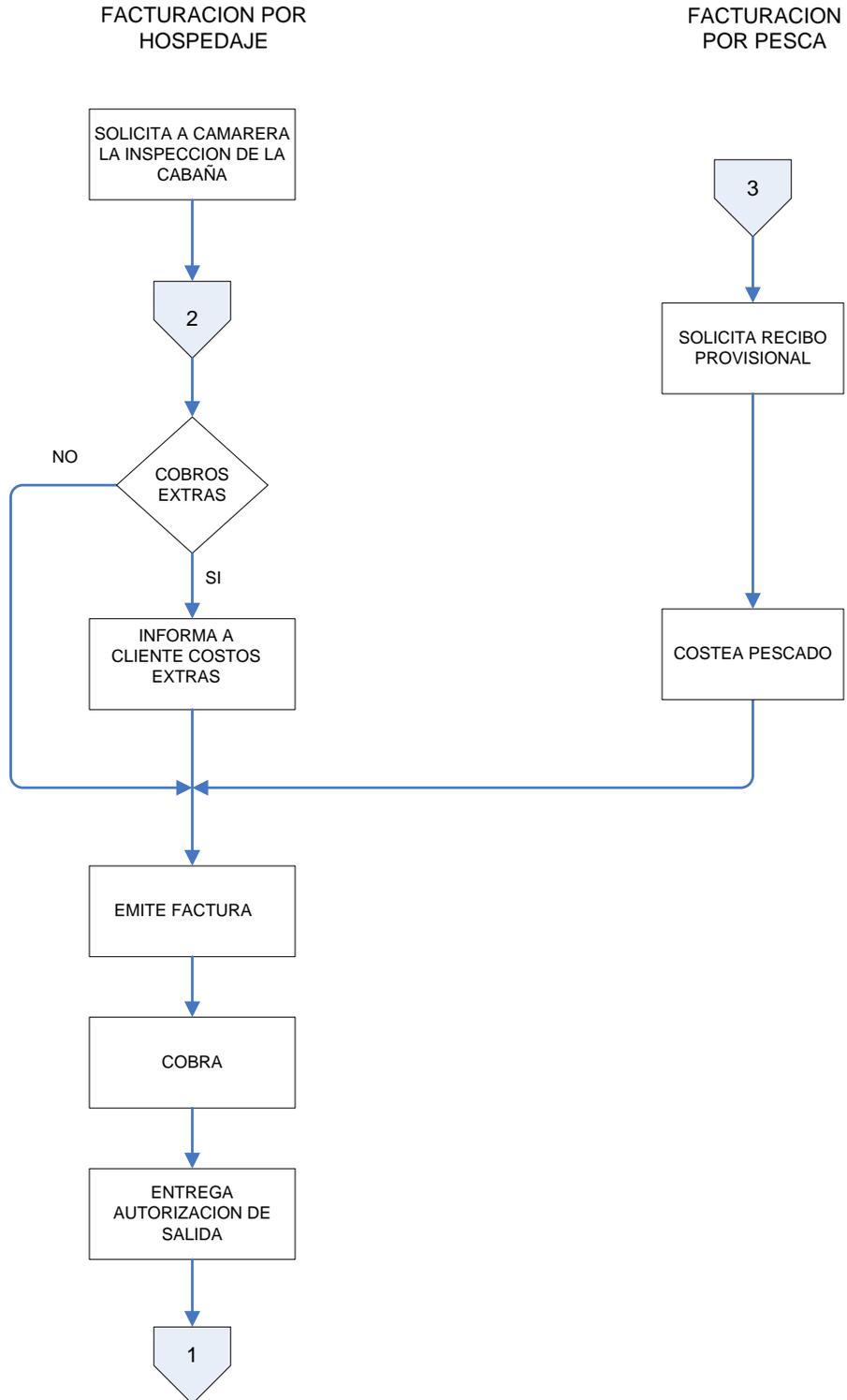
El administrador es el encargado de dar la bienvenida e información de los servicios que ofrece la Hostería. Se comenzará explicando en qué consiste y cual es el costo del Paquete 1. Luego deberá preguntar al cliente que es lo que selecciona, si la decisión es tomar el paquete 1, entregará el número de boletos requeridos y procederá con el registro de los turistas y la asignación de la cabaña para lo cual ordenará a camarera que es la persona encargada de conducir al cliente hacia el hospedaje asignado.

En el caso que el cliente no desee el paquete 1, el administrador ofrecerá el resto de servicios, en el caso de la pesca entregará los boletos requeridos y le direccionará a la laguna artificial, luego de concluido el proceso recibirá el recibo de pesaje de la tilapia, calculará el precio, cobrará y entregará la autorización de salida.

Si el cliente escogiera cualquiera de los dos atractivos restantes (mariposario u ornitología), el administrador tendrá que entregar el número de boletos solicitados, dar las debidas instrucciones y direccionar a los clientes hacia la selección para que comiencen el recorrido.

PROCESOS DE FACTURACION Y SALIDA

Responsable: ADMINISTRADOR



3.1.4.4 PROCESO DE FACTURACIÓN Y SALIDA

Participante: Administrador

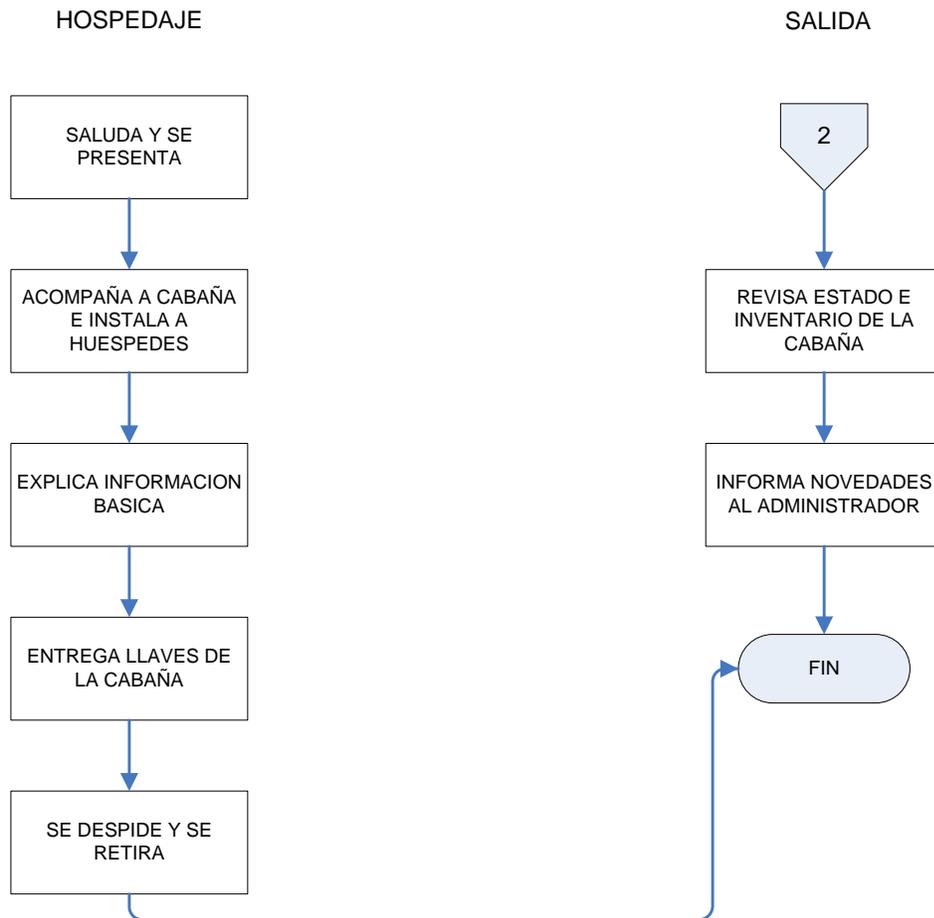
Este proceso inicia cuando el administrador realiza la facturación por hospedaje de los clientes, para lo cual solicita a la camarera que realice la inspección de la cabaña que acaban de desocupar. En el caso de que se detecte algún tipo de daño o pérdida de algún objeto, el administrador indicará al cliente y se procederá a costear e incluir en la factura los cobros extras, se realizará el cobro total y emitirá la autorización de salida.

En el caso que no exista ninguna novedad en la cabaña, emitirá la factura, procederá al cobro y a la elaboración de la autorización de la salida.

Si el cliente optó por la pesca deportiva, el administrador solicitará al cliente el recibo provisional donde consta el peso de la tilapia, lo costeará y procederá a emitir la factura; cobrará y elaborará el documento de autorización de salida.

PROCESOS DE HOSPEDAJE Y SALIDA

Responsable: CAMARERA



3.1.4.5 PROCESOS DE HOSPEDAJE Y SALIDA

Responsable: Camarera

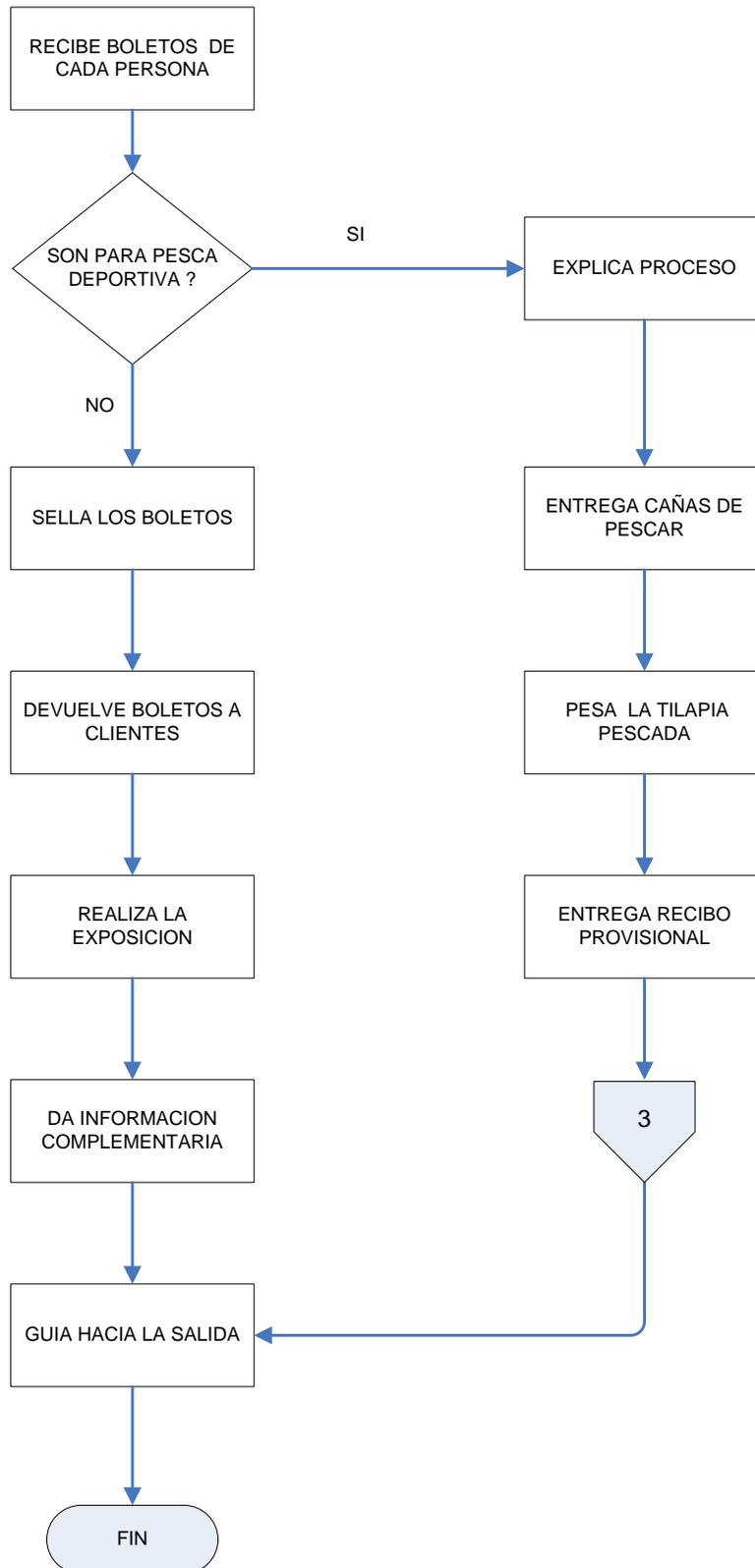
En el proceso de hospedaje la camarera tendrá que presentarse a los clientes con un cordial saludo y dar su nombre, luego acompañará a la cabaña asignada e

instalará a los turistas, dará una breve explicación sobre el equipamiento de las habitaciones, entregará las llaves, se pone a las órdenes, se despide y se retira.

Cuando termine el período de hospedaje de los turistas, la camarera tendrá que realizar una inspección del estado e inventario de la cabaña, informar novedades al administrador en el caso que las hubiera o de lo contrario indicar su conformidad con lo revisado y recibido en cada habitación.

PROCESOS DE PRESTACION DE OTROS SERVICIOS

Responsable: TRABAJADOR MULTIFUNCIONAL o TEMPORALES



3.1.4.6 PROCESOS DE PRESTACIÓN DE OTROS SERVICIOS

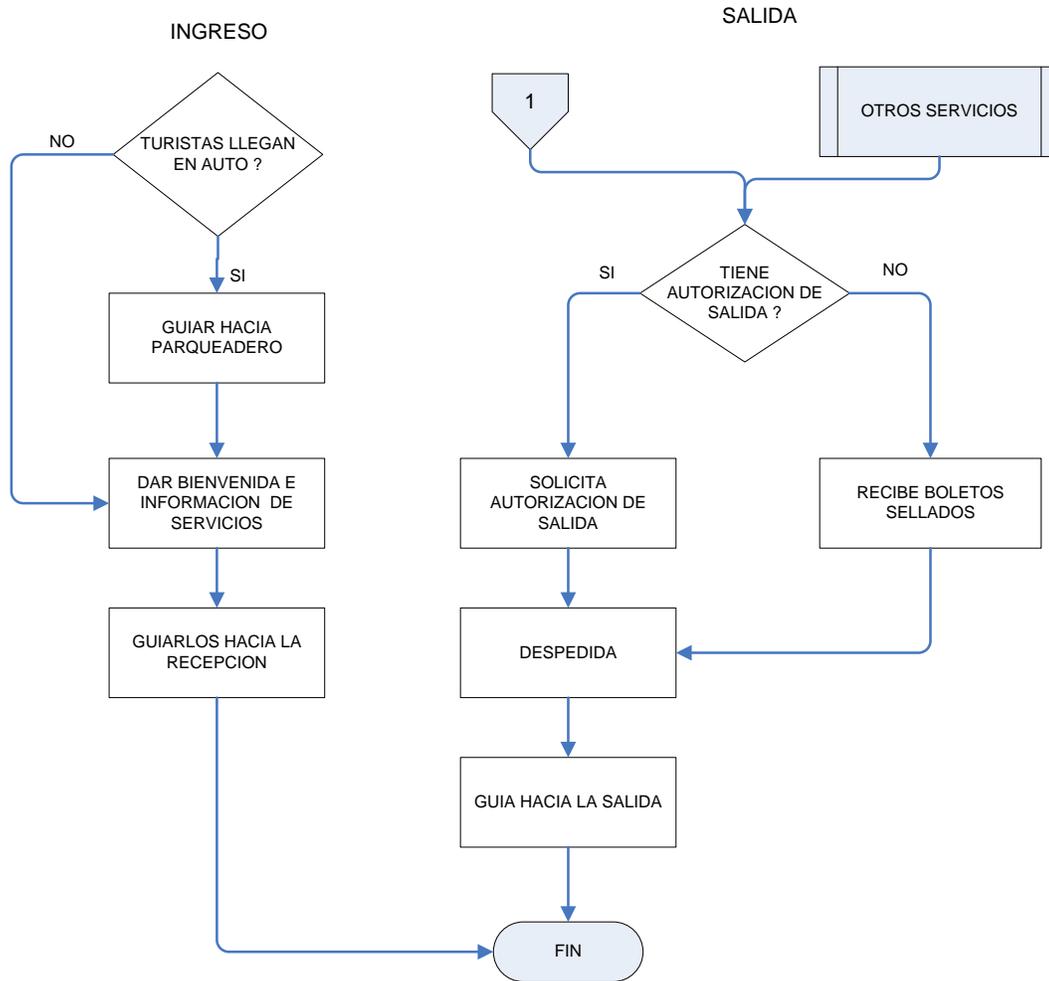
Responsable. Trabajador Multifuncional o trabajadores temporales

El proceso inicia cuando el trabajador solicita a los clientes los boletos de las atracciones, si son para pesca deportiva, conducirá a los turistas hacia la laguna artificial, dará la explicación necesaria del proceso, entregará las cañas de pescar y una vez concluida la pesca, procederá a pesar el pescado, a la vez que emitirá un recibo provisional que el cliente luego tendrá que entregar en recepción para el pago. Por último guía a los turistas hacia la salida.

Si la atracción escogida por el cliente es ornitología o mariposario, el proceso comienza con la recepción de los boletos por parte del trabajador, los sella y devuelve a los clientes, conduce a la atracción, realiza la charla conceptual de la misma, contesta las inquietudes de los turistas y una vez terminado el recorrido, los conduce hacia la salida.

PROCESOS DE INGRESO Y SALIDA

Responsable: GUARDIA



3.1.4.7 PROCESOS DE ENTRADA Y SALIDA

Responsable. Guardia

En el proceso de entrada de los clientes a la hostería, es el guardia la primera persona que los recibe, si llegan en auto tendrá que dirigirles al parqueadero, guiarlos e indicarles el sitio donde ubicarse, saludará, dará la bienvenida y la información básica de los servicios, luego los direccionará a la Recepción.

Si los turistas llegaren sin vehículo, los saludará, dará la bienvenida, la información básica de los servicios y los guiará hasta la Recepción.

En el proceso de salida de los clientes de la hostería, el guardia deberá preguntar si disponen de la autorización de salida, en el caso afirmativo, solicitará que lo entreguen, revisará, agradecerá y se despedirá cordialmente guiándoles hacia la salida.

Si los clientes responden que no tienen autorización de salida, el guardia deberá solicitarles los boletos sellados de las atracciones visitadas (mariposario y ornitología), revisará, se despedirá y los guiará hacia la salida.

3.2 ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA

MISIÓN

MUNDO VERDE tiene como misión ofrecer alojamiento y distracción a aquellos turistas que visiten Mindo, brindándoles un servicio especializado enfocado en la diferenciación.

VISIÓN

La visión de MUNDO VERDE es consolidarse en un mediano plazo como una empresa líder en el mercado ecuatoriano, en el sector turístico, con la más alta atención y servicio a sus clientes

La empresa “Mundo Verde” estará organizada en base a un sistema de actividades conscientemente coordinadas del personal que la conformará e incorporando principalmente cuatro de los denominadores comunes que se emplean en todas las organizaciones:

- Coordinación de esfuerzos⁶⁶ – ésta se basa en la formulación y puesta en vigor de políticas, normas, reglamentos y valores corporativos.

Aplicando este concepto administrativo al proyecto “Mundo Verde”, las políticas básicamente se enfocarán en la calidad de servicio, productividad y cumplimiento. Esta disciplina y accionar permitirá generar beneficios satisfactorios y de rentabilidad con los cuales se asegurará la sostenibilidad de la empresa y el cumplimiento del compromiso crediticio que financiará parcialmente las inversiones necesarias, así como otro tipo de obligaciones con el personal, proveedores y otros que participan para su normal operación.

- Objetivo común⁶⁷ – consiste en alcanzar un resultado de todo el esfuerzo empleado por el equipo de trabajo y que sea favorable para la empresa.

El principal objetivo de “Mundo Verde” será alcanzar la satisfacción total del cliente que se hospede o visite la hostería, para lo cual los esfuerzos empleados serán continuos y se cuidará todos los días de ofertar un producto de calidad.

⁶⁶ Comportamiento de las Organizaciones, Robert Kreitner, Angelo Kinicki. Copyright, Madrid – España, 1996- 3era Edición

⁶⁷ Ibid

- División del trabajo⁶⁸ – consiste en que el personal tiene a cargo diferentes tareas pero relacionadas entre sí y sobre todo con la finalidad de alcanzar una meta u objetivo común.

El administrador de “Mundo Verde” deberá entregar a cada una de las personas que laboren en la empresa un manual de procedimiento e instructivo con un detalle minucioso de sus funciones a fin de que las tareas se encuentren debidamente distribuidas y con un responsable para ejecutarlas.

- Jerarquía de autoridad o cadena de mando⁶⁹ - es un mecanismo de control cuya finalidad es garantizar que cada empleado sea el apropiado para ejecutar el trabajo, en el momento indicado y con los resultados deseados.

En “Mundo Verde” el propietario administrador será el gestor de asignar las tareas, hacer el seguimiento, motivar y controlar el trabajo de sus subordinados, sin dejar de lado la autogestión que será una herramienta necesaria para sacar el máximo provecho de la empresa y enriquecer los puestos de trabajo para que cada uno de los responsables encuentre en ellos mayor estímulo, interés, autonomía y responsabilidad personal por los resultados.

“Mundo Verde” trazará un plan de acción que defina y permita monitorear constantemente los objetivos a través de indicadores de medición y responsables de los mismos, a fin de tomar las acciones correctivas y lograr un adecuado nivel de funcionamiento, basado en la eficiencia y eficacia para alcanzar un rendimiento satisfactorio.

⁶⁸ Ibid

⁶⁹ Ibid

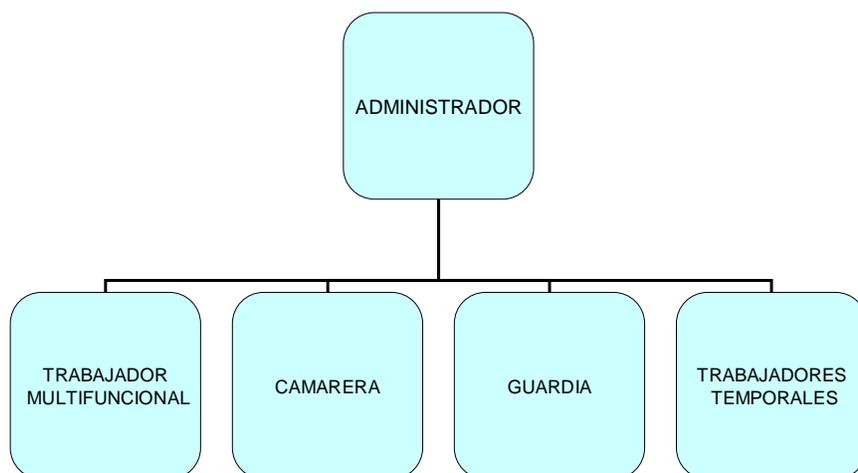
3.2.1 ORGANIZACIÓN ESTRUCTURAL DE LA EMPRESA

A un inicio la empresa “Mundo Verde” estará organizada estructuralmente de la siguiente manera, luego si las condiciones lo requieren se irá modificando de acuerdo al crecimiento de la misma.

- Gerente Propietario o Administrador
- Personal de apoyo
 - Trabajador
 - Camarera
 - Guardia

La estructura de la empresa es bastante plana sin embargo a continuación se presenta un organigrama para poder visualizar de mejor manera su estructura organizacional.

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL DE “MUNDO VERDE”



3.2.2 ORGANIZACIÓN FUNCIONAL DE LA EMPRESA

DISTRIBUCIÓN DE FUNCIONES

- Gerente Propietario o Administrador
 - Representar legalmente a la empresa
 - Formular, cumplir y hacer cumplir las políticas y directrices que normarán el funcionamiento de “Mundo Verde”
 - Controlar el cumplimiento de los reglamentos y valores corporativos.
 - Garantizar el adecuado manejo de los recursos de la empresa
 - Recibir a los turistas que llegan, registrarlos y direccionarlos
 - Asegurar márgenes aceptables de rentabilidad mediante una operación eficiente, eficaz y ética.
 - Seleccionar, capacitar y controlar al personal, determinar su permanencia en el cargo y fijar su remuneración.
 - Facturación y cobro por los servicios a los clientes.
 - Manejar la contabilidad, elaborar los estados financieros de la empresa, elaboración de presupuestos, manejo del crédito bancario, obligaciones tributarias.

- Trabajador multifuncional
 - Responsable del cuidado y limpieza de los tres componentes de la empresa: mariposario, el jardín ornitológico, la laguna artificial de pesca deportiva.
 - Cuidado y alimentación de las aves, peses y mariposas.
 - Cuidado, limpieza y mantenimiento de los jardines y senderos.
 - Controlar el stock de alimentos y realizar los pedidos de acuerdo a la rotación de los mismos.

- Control de ingreso de los turistas a las diferentes atracciones, a través de la recepción de los boletos.
- Guía de los turistas en las diferentes recorridos por las atracciones.

- Camarera
 - Instala a los huéspedes
 - Limpieza y arreglo de las cabañas
 - Limpieza de ropa blanca
 - Controla el ingreso de los turistas a las atracciones
 - Guía en las atracciones a los turistas

- Guardia de seguridad
 - Responsable de la seguridad y vigilancia
 - Controlar el ingreso y egresos de los turistas
 - Direccionar y organizar a los turistas en los estacionamientos de autos
 - Entre semana cuando el nivel de turistas baja, se convertirá en un ayudante del trabajador para apoyar en todo lo que se refiere a mantenimiento de la quinta.
 - Recepción de la autorización de salida de los turistas.

- Trabajadores temporales
 - Recibe el boleto de los turistas que ingresan a las diferentes distracciones
 - Guía en cada distracción.

3.2.3 MARCO JURÍDICO

LEY DE TURISMO⁷⁰

La nueva Ley de Turismo del Ecuador está planteada para desarrollar una de las industrias más prósperas en todo el mundo. Privilegia la protección al turista en calidad de consumidor final.

El Ecuador no solo que está en una oferta internacional sino que también compite con países con buenas conexiones aéreas, excelentes carreteras, precios, establecimientos y alojamientos. Lo importante es trabajar con infraestructura funcional y sobre todo con el capital humano.

Este proyecto de Ley, recibió el estímulo de la Organización Mundial de Turismo y del Parlamento Latinoamericano, que recomiendan a los países reajustar sus legislaciones a las condiciones actuales y así redefinir el nuevo rol del Estado, para que tenga la tendencia de facilitador y regulador, dando paso al sector privado para que asuma varias responsabilidades de la actividad turística.

La nueva Ley se fundamenta en cuatro principios fundamentales:

i). Alta satisfacción del cliente: La transición de un enfoque centrado en la satisfacción de la oferta (los prestadores de servicios) a otro centrado en la satisfacción de la demanda (el turista como cliente y consumidor, a quien se le debe dar servicio de calidad.)

ii). Protección al turista: El establecimiento de mecanismos dirigidos a la protección del turista, con miras a elevar su nivel de satisfacción, es decir, potenciar su regreso al país y alentar a otras personas a venir con él. Proteger al

⁷⁰ Ministerio de Turismo, Proyecto Ley de Turismo

turista es lo primordial, para evitar que los viajeros internacionales desistan de visitar el Ecuador, ya que mientras un turista satisfecho estimula la visita de otro adicional, un insatisfecho desvía a siete hacia otros mercados competidores.

iii). Política de Descentralización: La simplificación y delegación de funciones de regulación, supervisión y monitoreo a instancias descentralizadas, con el fin de incrementar la transparencia en el accionar del Estado, al reducirse el campo de las decisiones discrecionales de los servidores públicos del sector al momento de aplicar sanciones, otorgar permisos y dar curso a trámites administrativos relacionados con la operación de negocios turísticos.

iv). Fomento de la inversión extranjera: La aplicación de incentivos tributarios destinados a facilitar la captación de la inversión extranjera en el sector turístico, lo cual resulta indispensable no solo para dinamizar el desarrollo de obras de infraestructura, sino también para fomentar la introducción de criterios de excelencia y calidad en el servicio.

Igualmente, privilegia la protección al turista en calidad de " consumidor final", para ello se creó la Fiscalía de Turismo, dependiente de la Fiscalía General del Estado, que tendrá una nueva base para tratar asuntos de tipo civil y penal, en coordinación directa con el Ministerio de Turismo.

Otro aspecto del proyecto de la Ley es eliminar las barreras de tipo burocrático y jurídico que impidan el libre acceso de ciudadanos, sean personas naturales o jurídicas, a ejercer una actividad lícita. Esta es la recomendación que hace el Código Mundial de Ética de Turismo.

La Ley también crea dos instancias de participación del sector privado: un Comité Consultivo que actúa como cuerpo asesor del Ministro, en el que participa la Federación de Cámaras de Turismo, en representación del sector privado y la

promoción turística, que necesita una planificación de corto, mediano y largo plazo para vender Ecuador en el mundo como un "país verde".

La Ley de Turismo está conformada por 60 artículos de los cuales se citan dos de ellos que definen el ámbito de la Ley y los principios necesarios de la actividad turística, con la finalidad de tener una mejor comprensión de este sector.

Ámbito de la Ley

Art. 1.- La presente Ley de Turismo tiene por objeto establecer el marco legal para la promoción, el desarrollo y la regulación del sector turístico. Establece además las potestades del Estado y el régimen de derecho y obligaciones de los operadores y los usuarios.

El turismo es una actividad económica y socialmente importante para el desarrollo del país y su capacidad generadora de divisas.

Los términos turismo, turista, visitante y otros utilizados en esta Ley, serán definidos en su Reglamento General de Aplicación.

Principios Necesarios para la Actividad Turística

Art. 2.- Son principios esenciales de la actividad turística los siguientes:

a. El turismo como instrumento para la promoción y consolidación de la paz entre los pueblos y a la defensa y respeto de los derechos del visitante en cuanto usuario y generador del turismo.

- b. La iniciativa privada como pilar fundamental del sector, con su contribución mediante la inversión directa, la generación de empleo, y promoción nacional e internacional.
- c. La participación de las comunidades y gobiernos locales para apoyar el turismo.
- d. El fomento de la infraestructura nacional y el mejoramiento de los servicios públicos básicos para garantizar la adecuada satisfacción de los turistas.
- e. La conservación permanente de los recursos naturales y culturales del país.
- f. La participación de las etnias con su cultura y tradiciones preservando su identidad, protegiendo su ecosistema y participando en la prestación de servicios turísticos.

Debido a que “Mundo Verde” es una empresa turística deberá manejarse bajo los conceptos de la “Ley de Turismo”, en la cual se hace hincapié a la alta satisfacción del cliente a través de brindar un servicio de calidad, de esta manera la empresa estará alcanzando uno de sus objetivos específicos que es lograr la diferenciación a través del servicio.

Por otro lado al ser “Mundo Verde” una empresa ecoturística, deberá aplicar el principio de la actividad turística que promueve la conservación de los recursos naturales del país, esto se verá reflejado en el cuidado y protección de las diferentes especies de animales que formarán parte de los componentes adicionales.

Igualmente tendrá que cumplir con los procesos de protección ambiental, a fin de participar de forma óptima en la preservación del ecosistema, para lo cual implementará el proceso de eliminación de desechos.

MARCO LEGAL

El marco legal ecuatoriano define dos categorías de compañías: de hecho y de derecho.

Las empresas o compañías de derecho se enmarcan en clasificaciones de: Cías de Responsabilidad Limitada, Cías en Nombre Colectivo, Cías en Comandita Simple y Dividida por Acciones, Cías. Anónimas y Cías de Economía Mixta.

Las compañías de hecho son: de tipo personal, asociativas o los denominados consorcios y se caracterizan por no haber legalizado su existencia o creación en la Superintendencia de Compañías.

Se define como empresa de hecho el funcionamiento de una empresa individual o grupal, sin formalización jurídica – económica, no registrada en la Superintendencia de Compañías, sin embargo este tipo de empresas tienen objetivos concretos, financieros, de ventas, fiscales de restricción de la competencia, entre otros.⁷¹

Por lo citado anteriormente, “Mundo Verde” se ubicará dentro de las empresas de hecho, como una empresa a título de persona natural o unipersonal, debido a que es un proyecto que se inicia con base a un plan de negocio y con toda la buena intención de que se logren los objetivos planteados , sin embargo siempre existen imponderables por lo que es preferible tener un período de prueba de dos o tres años y luego de éste constituir a la empresa en Compañía Limitada, cuyos beneficios principales serían: el apropiarse del nombre de la empresa y limitar la responsabilidad de los socios.

⁷¹ Tamames, Ramón y Gallego, Santiago, Diccionario de Economía y Finanzas, Alianza Editorial, edición 1994.

Para regular y controlar el funcionamiento la empresa “Mundo Verde” elaborará un reglamento interno que deberá ser aprobado por el Ministerio de Trabajo. Este contendrá entre varios aspectos: objetivos, metas, criterios de manejo de personal, obligaciones y derechos.

Para su funcionamiento la empresa tramitará los Permisos necesarios, que son:

- Autorización del Municipio – Patente Municipal
- Permiso de funcionamiento otorgado por el Ministerio de Turismo
- Certificado de funcionamiento otorgado por el Cuerpo de Bomberos
- Permiso Ambiental de funcionamiento
- Permiso Sanitario de funcionamiento
- Autorización del SRI – RUC

Por otro lado, aunque los ingresos por la operación de este proyecto serán estimados y analizados en el capítulo de estudio económico-financiero, se ha decidido desde un principio, realizar la Contabilidad de manera formal, independientemente de si la Ley Tributaria así lo exija; esto con el fin de establecer indicadores de gestión que aseguren una adecuada rentabilidad del proyecto y controlar oportunamente las desviaciones que se puedan presentar.

Lógicamente se cumplirán con todas las disposiciones legales y tributarias que se apliquen a este tipo de empresa, como por ejemplo el cobro de IVA y el pago del Impuesto a la Renta.

CAPÍTULO IV

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

Objetivo General

Establecer el monto de recursos económicos necesarios para poner en marcha el proyecto, el costo total de la operación y una serie de indicadores financieros que servirán como base para determinar la viabilidad y ejecución del proyecto objeto de estudio.

Objetivos Específicos

- Sistematizar la información monetaria que fue proporcionada en los estudios previos, a fin de poder elaborar cuadros analíticos que sean el soporte necesario para poder realizar la evaluación financiera del Proyecto.
- Determinar el monto de la inversión inicial
- Establecer el capital de trabajo o de operación con el que hay que contar para empezar a trabajar.
- Identificar el flujo de efectivo del Proyecto
- Determinar el apalancamiento, el tiempo, la tasa y las cuotas del financiamiento necesario para completar el capital requerido para este Proyecto.
- Definir los gastos administrativos, ventas y de financiamiento

- Describir los gastos de operación del proyecto
- Exponer un Balance de Situación Inicial al año 1 de operación del Proyecto.
- Exponer un Estado de Pérdidas y Ganancias al año 1 de operación del Proyecto.

4.1 Inversiones del Proyecto

El estudio económico – financiero es la etapa donde se analiza la viabilidad del proyecto en términos financieros.

Las inversiones que se van a efectuar en el proyecto son:

- 1.- Inversiones Fijas o Tangibles
- 2.- Inversiones Diferidas o Intangibles
- 3.- Capital de Trabajo.

Estas inversiones son necesarias para iniciar las operaciones de la empresa.

4.1.1 Inversiones Fijas o Tangibles

La inversión fija deberá basarse en el estudio técnico y básicamente en el estudio estructural o de ingeniería que es el que nos permite determinar la inversión inicial, a la cual se le afectará la amortización y las respectivas depreciaciones.

Como inversiones fijas del Proyecto tenemos aquellas depreciables y no depreciables, las mismas que se presentan a continuación:

4.1.1.1 Inversiones Fijas No Depreciables

Cuadro # 4.1
Inversiones Fijas no Depreciables
Valor en Dólares

Descripción	Metros Cuadrados	Costo Unitario (USD)	Costo (USD)	Total
Terreno	25.000	1.6	40.000	
TOTAL TERRENO			40.000	

Fuente: escrituras de compra
Elaborado por: Rommy Lara C.

4.1.1.2 Inversiones Fijas Depreciables

Cuadro # 4.2			
Inversiones Fijas Depreciables			
Valor en Dólares			
MUEBLES Y ENSERES	CANTIDAD	V.UNITARIO (USD)	V.TOTAL (USD)
Rótulo de Publicidad - Gigantografía	1	200	200
Camas	20	100,00	2.000,00
Veladores	20	20,00	400,00
Closet	10	40,00	400,00
Sillas	25	5,00	125,00
Mesas	5	10,00	50,00
Perezosas	10	7,00	70,00
Amahacas	10	5,00	50,00
Estación de trabajo	1	200,00	200,00
Silla Operativa Giratoria	1	18,00	18,00
Sillas visitantes	2	12,00	24,00
Cañas de pescar	10	8,00	80,00
Lámparas de Velador	20	5,00	100,00
Repiza de baño	10	5,00	50,00
Espejo de baño	10	10,00	100,00
Colchones	20	80,00	1.600,00
Almohadas	40	5,00	200,00
Edredones	20	25,00	500,00
Sábanas	40	15,00	600,00
Cortinas	10	30,00	300,00
Rodapiés	10	5,00	50,00
Toallas de Baño	20	8,00	160,00
Toallas de mano	20	3,00	60,00
Cortinas de Baño	10	5,00	50,00
TOTAL MUEBLES Y ENSERES		621,00	7.387,00
EQUIPO DE OFICINA			
Teléfono	1	20,00	20,00
TOTAL EQUIPO DE OFICINA		20,00	20,00
EQUIPO DE COMPUTACION			
Computadora Clon	1	400,00	400,00
Impresora HP	1	70,00	70,00
TOTAL EQUIPO DE COMPUTACION		470,00	470,00
VEHICULOS			
Motocicleta Motor Uno 95 cc	1	800,00	800,00
TOTAL VEHICULOS		800,00	800,00
EDIFICIOS			
Cabañas de hospedaje	5	4.500,00	22.500,00
Vivienda guardia	1	1.500,00	1.500,00
Vivienda trabajador y bodega	1	3.500,00	3.500,00
Vivienda administrador	1	3.000,00	3.000,00
Laguna artificial de pesca	1	2.000,00	2.000,00
Galpón de mariposario	1	3.500,00	3.500,00
Corral de aves	4	1.625,00	6.500,00
Cercado perimetral	1	2.000,00	2.000,00
Obras adicionales (luz y agua)	1	5.500,00	5.500,00
Parqueadero	1	1.250,00	1.250,00
TOTAL EDIFICIOS		28.375,00	51.250,00
TOTAL ACTIVOS			59.927,00

Fuente: Investigación Autor

Elaborado por: Rommy Lara C.

4.1.2 Inversiones Diferidas o Intangibles

Cuadro # 4.3
Inversiones Amortizables
Valor en Dólares

Descripción	Valor (USD)
Estudio de Factibilidad y Asesoría Técnica	1.300
Asesoría Veterinaria	200
Gastos de Constitución	600
TOTAL	1.300

Fuente: Investigación Autor
Elaborado por: Rommy Lara C.

4.1.3 Capital de Trabajo

Partiendo de que se requiere de un capital para empezar a trabajar o a funcionar la empresa es necesario considerar ciertos gastos antes de recibir ingresos, por lo que es necesario considerar una cantidad de efectivo para cubrir las obligaciones diarias de la empresa en el período denominado cero.

Cuadro # 4.4
Capital de trabajo

CAPITAL DE TRABAJO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (USD)	VALOR TOTAL (USD)
PECES	2.000	0.35	750
AVES:			
Avestruz	2	350,00	700
Pavo Real	2	40,00	80
Faisanes	2	50,00	100
Canario	4	7,00	28
Pericos Australianos	4	5,00	20
Cacatúas	4	8,00	32
Cardenales	4	6,00	24
Jilgueros	4	4,00	16
Palomas	4	5,00	20
Gallinas Guineas	4	8,00	32
MARIPOSAS	500	1,00	500
Insumos peces (balanceado)	11 quintales	18,00	200
Insumos aves (alpiste)	12 quintales	16,66	200
Insumos mariposas	20	2.50	50
Sueldos empleados (1 mes)			1.280
Servicios básicos (1 mes)			38
Jabones de baño	120	0.25	30
Papel higiénico	80	0.25	20
Desodorante ambiental	43	0.35	15
Movilización			50
Alimentación			60
Imprevistos 10%			100
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO			4.295

Fuente: Investigación Autor
Elaborado por: Rommy Lara C.

Cuadro # 4.5
Total Inversión
Valor en Dólares

Descripción	Valor total (USD)
Total Inversión Fija No Depreciable	40.000
Total Inversión Fija Depreciable	59.927
Total Inversión Diferida o Intangible	2.100
Total Capital de Trabajo	4.295
TOTAL INVERSIÓN INICIAL EN ACTIVO FIJO, DIFERIDO Y CAPITAL DE TRABAJO	106.322

Fuente: Estudio
Elaborado por: Rommy Lara C.

4.1.4 Cronograma de Inversiones del Proyecto

Cuadro # 4.6
Cronograma de Inversiones

Actividad	Meses						
	1	2	3	4	5	6	7
Constitución de la empresa							
Tramitación del financiamiento							
Acondicionamiento del terreno							
Construcción obra civil							
Compra de mobiliario							
Equipamiento de las cabañas							
Prueba de arranque							
Inicio de la operación							

4.2 FINANCIAMIENTO

Como se aprecia en el cuadro # 4.5 el total de la inversión inicial es de \$106.322, de este valor se debe restar el correspondiente al valor del terreno y el capital del que se dispone para invertir en proyecto, por lo que la diferencia deberá ser financiado, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro # 4.7
Financiamiento
Valor en dólares

Valor Inversión Total	Capital Propio (USD)	Porcentaje de capital disponible	Diferencia a Financiar (USD)	Porcentaje de Financiamiento
106.322	61.322	57.67%	45.000	42.32%

La tabla de amortización referente al cálculo de intereses, la cuota de pago, el tiempo, la tasa, correspondiente al crédito por el valor a financiar se presenta en el punto 4.3.3 donde se detallan los gastos financieros del proyecto.

4.3 PRESUPUESTO DE GASTOS DEL PROYECTO

En un proyecto se incurren en los siguientes tipos de gastos: Gastos Administrativos, Gastos Financieros, Gastos de Venta y Gastos Operacionales, los mismos que se detallan a continuación:

4.3.1 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Cuadro # 4.8

Gastos Administrativos

Servicios Básicos	Mensual	Anual
Energía Eléctrica	18,00	216,00
Agua Potable	5,00	60,00
Teléfono	15,00	180,00
Total Servicios Básicos	38,00	456,00

Cargos	Sueldo	Aporte Individual	Total Ing. Mensual	Total Ingresos Anual	Provisiones				Total Provis. Anual	T. Gsto Anual
					Déc. Tercer Sueldo	Déc. Cuarto Sueldo	Vacaciones	Fondos Reserva		
		9,35%			8,33%	14,16	4,17%	8,33%	12,15%	32,98%
Gerente Propietario - Administrad	600,00	56,10	543,90	6.526,80	49,98	14,16	25,02	49,98	72,90	2.544,48
Trabajador Multifuncional	170,00	15,90	154,11	1.849,26	14,16	14,16	7,09	14,16	20,66	842,71
Camarera	170,00	15,90	154,11	1.849,26	14,16	14,16	7,09	14,16	20,66	842,71
Guardia	170,00	15,90	154,11	1.849,26	14,16	14,16	7,09	14,16	20,66	842,71
Trabajadores Temporales	170,00	15,90	154,11	1.849,26	14,16	14,16	7,09	14,16	20,66	842,71
Total Gastos de Sueldos	1.280,00	119,68	1.160,32	13.923,84	106,62	70,80	53,38	106,62	155,52	5.915,33
										19.839,17

Suministros y Materiales de Oficina				MENSUAL		ANUAL	
Materiales	Cantidad Mensual	Costo	Tot. Costo Mensual	Cantidad Anual	Costo	Total Costo Anual	
Facturas	200	0,20	40,00	800	0,20	160,00	
Boletos para atracciones	500	0,05	25,00	4.000	0,05	200,00	
Tinta Impresora	1	20,00	20,00	6	20,00	120,00	
Autorización de salida	500	0,05	25,00	4.000	0,05	200,00	
Sellos	1	1,00	1,00	1	1,00	1,00	
Esferos	2	0,20	0,40	24	0,20	4,80	
Perforadora	1	3,00	3,00	1	3,00	3,00	
Grapador	1	3,00	3,00	1	3,00	3,00	
Caja de grapas	1	2,00	2,00	2	2,00	4,00	
Carpetas Bene	3	2,00	6,00	10	2,00	20,00	
Total Gastos de Sum. Y Mat. De Oficina.			125,40			715,80	

DEPRECIACIONES	Valor	Porcentaje	Años	Mensual	Anual
Depreciación de Muebles y Enseres	8.187,00	10,0%	10	68,23	818,70
Depreciación de Equipos de Oficina	20,00	10,0%	10	0,17	2,00
Depreciación de Equipos de Computación	470,00	33,3%	3	13,04	156,51
Depreciación de Vehículos	800,00	20,0%	5	13,33	160,00
Depreciación de Edificios	51.250,00	20,0%	5	854,17	10.250,00
Total Depreciaciones				948,93	11.387,21

TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION

31.942,18

4.3.2 GASTOS DE VENTA

Cuadro # 4.9

Gastos de Venta

Gastos de Publicidad	MENSUAL			ANUAL		
	Cantidad Mensual	Costo	Total Costo Mensual	Cantidad Anual	Costo	Total Costo Anual
Impresión tarjetas	100	0,100	10,00	1.200	0,042	50,00
Hojas volantes	250	0,024	6,00	3.000	0,020	60,00
Total Gastos de Publicidad			16,00			110,00

Operación de vehículo	MENSUAL			ANUAL		
			Costo total Mensual			Costo total Anual
Mantenimiento de la moto			15,00			180,00
Combustible de la moto			20,00			240,00
Total Gasto Operación Vehículo			35,00			420,00

TOTAL GASTOS DE VENTAS	51,00	530,00
-------------------------------	--------------	---------------

4.3.3 GASTOS OPERACIONALES

Cuadro # 4.10

Gastos de Operación

Valor en dólares

DESCRIPCIÓN	MENSUAL (USD)	ANUAL (USD)
Insumos peces	200,00	2.400,00
Insumos aves	200,00	2.400,00
Insumos mariposas	50,00	600,00
Jabones de baño	30,00	360,00
Papel higiénico	20,00	240,00
Desodorante ambiental	15,00	180,00
Movilización	50,00	600,00
Alimentación	60,00	720,00
Imprevistos 10%	100,00	1.200,00
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	725,00	8.700,00

4.3.4 GASTOS FINANCIEROS DEL PROYECTO

Cuadro # 4.11 Gastos Financieros Valor en dólares

TABLA DE AMORTIZACIÓN

PRÉSTAMO \$ 45.000
ENTIDAD FINANCIERA BANCO PICHINCHA
TASA 15% ANUAL
PLAZO 5 AÑOS

PERIODOS AÑOS	CAPITAL PRESTADO	INTERÉS VENCIDO	CAPITAL PAGADO	CUOTA DE PAGO	SALDO
1	45.000	6.313	6.534	12.847	38.466
2	38.466	5.263	7.584	12.847	30.882
3	30.882	4.043	8.803	12.847	22.079
4	22.079	2.628	10.218	12.847	11.861
5	11.861	986	11.861	12.847	-
TOTAL	-	19.233	45.000	64.233	

Pago mensual de préstamos 544,47
Pago mensual de interés 526,08

CUOTA MENSUAL 1.071

PAGO ANUAL 12.847

Cuadro # 4.12 Cuadro Resumen de Gastos Mensuales Valor en dólares

Descripción	Total USD \$
Total Gastos Administrativos Mensuales	\$ 1.443,40
Total Gastos de Venta Mensuales	51,00
Total Gastos Operacionales Mensuales	725,00
Total Gastos Financieros Mensuales	1.071,00
Total Gastos Mensuales	\$ 3.290,40

4.4 PRESUPUESTO DE INGRESOS DEL PROYECTO

Para poder determinar el cuadro de ingresos del Proyecto se parte de una estimación de la demanda de turistas por componente y por temporada.

Las temporadas han sido clasificadas de la siguiente manera:

1. Temporada alta (Junio, Julio, Agosto)
- 2.- Temporada Baja (Enero, Marzo, Septiembre, Octubre)
- 3.- Feriado (Febrero, Abril, Mayo, Noviembre, Diciembre)

TEMPORADA ALTA

COMPONENTE: HOSPEDAJE

CAPACIDAD MAXIMA INSTALADA POR NOCHE

La capacidad máxima instalada con la que se cuenta por noche es de 40 turistas, lo que quiere decir que en dos noches máximo se podrá aajar a 80 turistas y así sucesivamente.

Capacidad ocupada	Porcentaje	Numero de turistas
Lunes a Jueves	30%	48
Fin de semana (2 noches)	100%	80

Partiendo de estos datos se tiene que en una semana de 6 noches, 4 son de lunes a jueves es decir con el 30% de ocupación de la capacidad y 2 noches con una ocupación del 100%, por lo que se tiene que:

Cálculo semanal - lunes a jueves Número de turistas

Número Noches	Capacidad diaria camas capacid.	Total	% de capacidad ocupada (30%)
4	40	160	48

Cálculo mensual - lunes a jueves Número de turistas

Ocupación semanal	No. Semanas al mes	Total ocupación Mensual
48	4	192

Cálculo un Fin de Semana (2 noches)

Número de Turistas

Número noches	Capacidad diaria camas	Total Capacidad	% capacidad ocupada (100%)
2	40	80	80

Cálculo mensual de Fines de Semana

Número de Turistas

Ocupación fin de sem.	No. F.Seman al mes	Total ocupacion fines de semana
80	4	320

TOTAL DE TURISTAS HOSPEDADOS EN UN MES DE TEMPORADA ALTA

512

COMPONENTES: MARIPOSARIO, ORNITOLOGÍA Y PESCA DEPORTIVA

En el capítulo 2 del Estudio de Mercado del Proyecto, en las páginas No. 18 y 19 se demuestra el porcentaje de preferencias en las diferentes atracciones según la aplicación de las encuestas, por lo que se toma esos mismos porcentajes para estimar la demanda de turistas en los siguientes componentes.

Según las encuestas aplicadas en el Capítulo 2, Estudio de Mercado, en este Proyecto, se obtuvieron los siguientes resultados: el **35%** de los turistas tienen como preferencia visitar el Mariposario; el **80%** de los encuestados visitan Mindo para **Observar Aves** y el **50%** de los turistas prefieren la **Pesca Deportiva**.

Tomando como referencia la demanda total de turistas y aplicando estos porcentajes obtuvimos el número total de turistas con las diferentes preferencias. Para el caso específico del proyecto se considera tomar un porcentaje de participación en los diferentes componentes de la siguiente manera. Para el caso del Mariposario se aplica un **53%** de participación, tomando en consideración que el sitio del proyecto es más estratégico ya que está más cerca del poblado y actualmente sólo existe un Mariposario.

Para el componente **Ornitología** al momento no existe otro ofertante con este tipo de servicio por lo que se pretende captar un **88%** del mercado potencial, dejando así un margen de error del 12%.

La **Pesca Deportiva** al momento cuenta con otro ofertante por lo que se estima una participación del **53%**, tomando igualmente en consideración la ubicación del Proyecto.

Estos porcentajes se pueden apreciar en el siguiente cuadro:

Cuadro # 4.13
Estimación Mensual Demanda de Turistas
Varios Componentes

Descripción	% Encuestas		No. Turistas por Componente		% Participación Proyecto		Total Dem. Proyecto
Demanda Total				3.000			
Mariposario	35%		1.050		53%		552
Ornitología	80%		2.400		88%		2.100
Pesca Deportiva	50%		1.500		53%		788

TOTAL DE TURISTAS EN LOS OTROS TRES COMPONENTES EN UN MES DE TEMPORADA ALTA

3.440

TEMPORADA BAJA

COMPONENTE: HOSPEDAJE

Para la época de TEMPORADA BAJA se ha considerado los siguientes porcentajes:

Capacidad ocupada	Porcentaje
Lunes a Jueves	10%
Fin de semana (2 noches)	50%

Aplicando éstos valores tenemos:

Cálculo semanal - lunes a jueves
Número de turistas

Número Noches	Capacidad diaria camas	Total capacidad.	% de capacidad ocupada	No. Turistas
4	40	160	10%	16

Cálculo mensual - lunes a jueves
Número de turistas

Ocupación semanal	No. Semanas al mes	Total Mensual
16	4	64

Cálculo un Fin de Semana (2 noches)
Número de Turistas

Número noches	Capacidad diaria camas	Total Capacidad	% capacidad ocupada	No. Turistas
2	40	80	50%	40

Cálculo mensual de Fines de Semana
Número de Turistas

Ocupación fin de sem.	No. F.Semanas al mes	Total fines de semana
40	4	160

COMPONENTES: MARIPOSARIO, ORNITOLOGIA Y PESCA DEPORTIVA

Aplicando el mismo concepto de los porcentajes en las encuestas y luego sobre estos valores los porcentajes de participación del proyecto, los mismos que han sido conservadores tomando en cuenta la temporada baja tenemos:

Para el componente **Mariposario** se considera que en temporada baja la participación bajará de un 53% (temporada alta) a un **30%**.
 En el caso del componente **Ornitología**, se ha disminuido la participación de un 88% (temporada alta) a un **50%**
 Con relación a la **Pesca Deportiva**, se espera que la participación baje de un 53%(temporada alta) a un **30%**.
 Estas estimaciones están basadas en visitas que realizan los centros educativos a Mindo para realizar observaciones de la flora y fauna del sector.

Cuadro # 4.14
Estimación Mensual Demanda de Turistas
Varios Componentes

Descripción	% Encuestas	No. Turistas Componente	% Participacion Proyecto	Total Dem. Proyecto
Demanda Total		3.000		
Mariposario	35%	1.050	30%	316
Ornitología	80%	2.400	50%	1.200
Pesca Depoif	50%	1.500	30%	450

TOTAL DE TURISTAS EN LOS OTROS TRES COMPONENTES EN UN MES DE TEMPORADA BAJA 1.966

FERIADO

COMPONENTE: HOSPEDAJE

Para la época de FERIADO se ha considerado los siguientes porcentajes:

Capacidad ocupada	Porcentaje
Lunes a Jueves	10%
Fin de semana	50%
Feridado (3 noches)	100%

Aplicando éstos valores tenemos:

Cálculo semanal - lunes a jueves Número de turistas

Número Noches	Capacidad diaria camas	Total	% de capacidad ocupada (10%)
4	40	160	16

Cálculo mensual - lunes a jueves Número de turistas

Ocupación semanal	No. Semanas al mes	Total ocupación Mensual
16	4	64

Cálculo Fin de Semana (2 noches) Número de Turistas

Número noches	Capacidad diaria camas	Total	% capacidad ocupada (50%)
2	40	80	40

Cálculo Mensual Fin de Semana (2 noches) Número de Turistas

Ocupación semanal	No. F.Semana al mes	Total ocupación Mensual
40	3	120

Cálculo Feriado (3 noches)
Número de Turistas

Número noches	Capacidad diaria camas	Total Capacidad	% capacidad ocupada (100%)
3	40	120	120

Cálculo mensual Feriado
Número de Turistas

Ocupación fin de sem.	No. F.Semana al mes	Total ocupacion fines de semana
120	1	120

TOTAL DE TURISTAS HOSPEDADOS EN UN MES CON FERIADO

304

COMPONENTES: MARIPOSARIO, ORNITOLOGIA Y PESCA DEPORTIVA

Cuadro # 4.15
Estimación Mensual Demanda de Turistas
Varios Componentes

Descripción	% Encuestas	No. Turistas Componente	% Participacion Proyecto	Total Dem. Proyecto
Demanda Total		3.000		
Mariposario	35%	1.050	53%	552
Ornitologia	80%	2.400	88%	2.100
Pesca Deport	50%	1.500	53%	788

Cuadro # 4.16
Resumen Mensual Demanda Turistas
Todos los Componentes

Hospedaje		Mariposario		Ornitología		Pesca Deportiva	
Temporada	No. Turist.	Temporada	No. Turist.	Temporada	No. Turist.	Temporada	No. Turistas
Temp. Alta	512	Temp. Alta	552	Temp. Alta	2.100	Temp. Alta	788
Temp. Baja	224	Temp. Baja	316	Temp. Baja	1.200	Temp. Baja	450
Feriativos	304	Feriativos	552	Feriativos	2.100	Feriativos	788

Para estimar la composición de los grupos de turistas se basó en la observación directa de campo, en la cual se encontró que los grupos generalmente están conformados por cuatro personas de las cuales frecuentemente uno es niño. Cabe anotar que los niños mayores de 12 pagan tarifas de adultos.

Cuadro # 4.17
Clasificación del número del Turistas por Categorías
Todos los componentes

Componente	Categoría	Temp.		Feriativos
		Alta	Baja	
Hospedaje	Adultos	429	183	224
	Niños	83	41	80
	Total	512	224	304
Mariposario	Adultos	414	237	414
	Niños	138	79	138
	Total	552	316	552
Ornitología	Adultos	1575	900	1575
	Niños	525	300	525
	Total	2100	1200	2100
Pesca Deport	Adultos	591	338	591
	Niños	197	112	197
	Total	788	450	788

Cuadro # 4.18
HOSPEDAJE
ESTIMACION ANUAL DE TURISTAS

Categoría	Enero T. Baja	Febrero Feriado	Marzo T. Baja	Abril Feriado	Mayo Feriado	Junio T. Alta	Julio T. Alta	Agosto T. Alta	Spbre T. Baja	Octbre T. Baja	Nvbre Feriado	Dcbre. Feriado	TOTAL
Adultos	183	224	183	224	224	429	429	429	183	183	224	224	3.139
Niños	41	80	41	80	80	83	83	83	41	41	80	80	813
Total	224	304	224	304	304	512	512	512	224	224	304	304	3.952

PRECIOS COMPONENTE HOSPEDAJE

Categoría	No. Turistas	Precio	Valor usd
Adultos	3.139	10,00	31.390,00
Niños	813	6,00	4.878,00
Total			36.268,00

Cuadro # 4.19
MARIPOSARIO
ESTIMACION ANUAL DE TURISTAS

Categoría	Enero T. Baja	Febrero Feriado	Marzo T. Baja	Abril Feriado	Mayo Feriado	Junio T. Alta	Julio T. Alta	Agosto T. Alta	Spbre T. Baja	Octbre T. Baja	Nvbre Feriado	Dcbre. Feriado	TOTAL (USD)
Adultos	237	414	237	414	414	414	414	414	237	237	414	414	4.260
Niños	79	138	79	138	138	138	138	138	79	79	138	138	1.420
Total	316	552	316	552	552	552	552	552	316	316	552	552	5.680

PRECIOS COMPONENTE MARIPOSARIO

Categoría	No. Turistas	Precio	Valor usd
Adultos	4.260	3,00	12.780,00
Niños	1.420	2,00	2.840,00
Total			15.620,00

Cuadro # 4.20
ORNITOLOGIA
ESTIMACION ANUAL DE TURISTAS

Categoría	Enero T. Baja	Febrero Feriado	Marzo T. Baja	Abril Feriado	Mayo Feriado	Junio T. Alta	Julio T. Alta	Agosto T. Alta	Spbre T. Baja	Octbre T. Baja	Nvbre Feriado	Dcbre. Feriado	TOTAL (USD)
Adultos	900	1575	900	1575	1575	1575	1575	1575	900	900	1575	1575	16.200
Niños	300	525	300	525	525	525	525	525	300	300	525	525	5.400
Total	1200	2100	1200	2100	2100	2100	2100	2100	1200	1200	2100	2100	21.600

PRECIOS COMPONENTE ORNITOLOGIA

Categoría	No. Turistas	Precio	Valor usd
Adultos	16.200	2,00	32.400,00
Niños	5.400	1,00	5.400,00
Total			37.800,00

Cuadro # 4.21
PESCA DEPORTIVA
ESTIMACION ANUAL DE TURISTAS

Categoría	Enero T. Baja	Febrero Feriado	Marzo T. Baja	Abril Feriado	Mayo Feriado	Junio T. Alta	Julio T. Alta	Agosto T. Alta	Spbre T. Baja	Octbre T. Baja	Nvbre Feriado	Dcbre. Feriado	TOTAL (USD)
Adultos	338	591	338	591	591	591	591	591	338	338	591	591	6.080
Niños	113	197	113	197	197	197	197	197	113	113	197	197	2.028
Total	451	788	451	788	788	788	788	788	451	451	788	788	8.108

PRECIOS COMPONENTE PESCA DEPORTIVA

Categoría	No. Turistas	Precio	Valor usd
Adultos	6.080	1,00	6.080,00
Niños	2.025	1,00	2.025,00
Total			8.105,00

Cuadro # 4.22
PRECIOS POR CATEGORIA Y COMPONENTE
VALOR EN DÓLARES

Componente	Categoría	
	Adultos	Niños
Hospedaje	10,00	6,00
Mariposario	3,00	2,00
Ornitología	2,00	1,00
Pesca Dep.	1,00	1,00

Cuadro # 4.23
ESTIMACION INGRESOS POR UN AÑO
TODOS LOS COMPONENTES
VALOR EN DOLARES

Componente	Categoría	Precio	Total Turistas	Total (USD)
Hospedaje	Adulto	10,00	3.139	31.390,00
	Niños	6,00	813	4.878,00
Mariposario	Adulto	3,00	4.260	12.780,00
	Niños	2,00	1.420	2.840,00
Ornitología	Adulto	2,00	16.200	32.400,00
	Niños	1,00	5.400	5.400,00
Pesca Dep.	Adulto	1,00	6.080	6.080,00
	Niños	1,00	2.028	2.028,00
TOTAL				97.796,00

El siguiente cuadro demuestra la estimación de los ingresos mes a mes por un año de todos los componentes se puede apreciar que estos varían de un mes a otro debido a que se ha considerado la temporada de cada uno de los meses.

Cuadro # 4.24
TODOS LOS COMPONENTES
INGRESOS ANUALES
 Valor en dólares

Meses	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiemb	Octubre	Noviemb	Diciembre	Total
Hospedaje	2.076,00	2.720,00	2.076,00	2.720,00	2.720,00	4.788,00	4.788,00	4.788,00	2.076,00	2.076,00	2.720,00	2.720,00	36.268,00
Marposario	869,00	1.518,00	869,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	1.518,00	869,00	869,00	1.518,00	1.518,00	15.620,00
Ornitología	2.100,00	3.675,00	2.100,00	3.675,00	3.675,00	3.675,00	3.675,00	3.675,00	2.100,00	2.100,00	3.675,00	3.675,00	37.800,00
Piscicultura	451,00	788,00	451,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	451,00	451,00	788,00	788,00	8.108,00
TOTAL	5.496,00	8.701,00	5.496,00	8.701,00	8.701,00	10.769,00	10.769,00	10.769,00	5.496,00	5.496,00	8.701,00	8.701,00	97.796,00

En el capítulo 2 - Estudio de Mercado se obtuvo los siguientes porcentajes en el cálculo de la demanda en temporada baja, según el Método de los Mínimos Cuadrados, esto se lo puede apreciar en los cuadros No. 2.14 y 2.15, tratando nuevamente de ser conservadores en los porcentajes se pretende calcular los ingresos para los próximos siete años con un porcentaje aproximado del 6%

Proyección de la demanda temporada baja (Estudio de Mercado)

Incremento % Demanda	AÑOS
	2006
16%	2007
14%	2008
12%	2009
11%	2010

Para proyectar los ingresos de todos los componentes en los siguientes 7 años se ha considerado un incremento promedio de alrededor del 6% anual, a pesar de que la tendencia de crecimiento proyectado entre los años 2007 y 2010 es del 13% anual. Es decir, se ha adoptado un criterio más conservador.

Cuadro # 4.25
TODOS LOS COMPONENTES
INGRESOS ESTIMADOS A SIETE AÑOS
 Valor en dólares

Años	1	2	3	4	5	6	7	TOTAL
Hospedaje	36.268,00	38.444,00	40.751,00	43.196,06	45.787,76	48.535,28	51.447,10	304.429,20
Mariposario	15.620,00	16.571,26	17.399,82	18.269,81	19.548,70	20.917,11	22.381,31	130.708,00
Omitología	37.800,00	40.102,02	42.107,12	44.212,48	47.307,35	50.618,86	54.162,19	316.310,02
Piscicultura	8.108,00	8.601,78	9.031,87	9.483,46	10.147,30	10.857,61	11.617,65	67.847,66
TOTAL	97.796,00	103.719,06	109.289,81	115.161,81	122.791,11	130.928,87	139.608,24	819.294,88

4.5 FLUJO DE CAJA

EMPRESA " MUNDO VERDE"
FLUJO DE CAJA MENSUAL PROYECTADO
VALOR EN DOLARES

MESES	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
(+) INGRESOS		5.496	8.701	5.496	8.701	8.701	10.769	10.769	10.769	5.496	5.496	8.701	8.701
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION		2.765	2.765	2.765	2.765	2.765	2.765	2.765	2.765	2.765	2.765	2.765	2.765
(-) DEPRECIACION		949	949	949	949	949	949	949	949	949	949	949	949
(-) GASTOS DE VENTA		51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
(-) GASTOS FINANCIEROS		526	526	526	526	526	526	526	526	526	526	526	526
(-) GASTOS OPERACIONALES		725	725	725	725	725	725	725	725	725	725	725	725
(-) AMORTIZ. ACTIVOS AMORTIZ. (5 AÑOS)		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
(=) UTILID. ANTES DE REP.UT. E IMPUESTOS		463	3.668	463	3.668	3.668	5.736	5.736	5.736	463	463	3.668	3.668
(-) 15% PARTICIPACION UTILIDADES		69	550	69	550	550	860	860	860	69	69	550	550
(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		394	3.118	394	3.118	3.118	4.876	4.876	4.876	394	394	3.118	3.118
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA		98	779	98	779	779	1.219	1.219	1.219	98	98	779	779
(=) UTILIDAD NETA		295	2.338	295	2.338	2.338	3.657	3.657	3.657	295	295	2.338	2.338
(+) DEPRECIACIONES		949	949	949	949	949	949	949	949	949	949	949	949
(+) AMORTIZACION ACTIVOS NOMINAL		17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
(-) INVERSION EN MAQUINARIA Y		-8.677											
(-) INVERSION TERRENO Y OBRA		-91.250											
(-) INVERSION CAPITAL DE TRABA		-4.295											
(-) INVERSION DIFERIDA O INSTANC		-1.300											
(-) VEHICULOS		-800											
(-) AMORTIZACION PRESTAMO		-544	-544	-544	-544	-544	-544	-544	-544	-544	-544	-544	-544
(=) FLUJO DE CAJA	-106.322	716	2.759	716	2.759	2.759	4.078	4.078	4.078	716	716	2.759	2.759

EMPRESA "MUNDO VERDE"
FLUJO DE CAJA PROYECTADO A SIETE AÑOS
VALOR EN DOLARES

ANOS	0	1	2	3	4	5	6	7
(+) INGRESOS		97.796	103.719	109.290	115.162	122.791	130.929	139.608
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION		32.398	32.398	32.722	32.722	32.722	33.049	33.049
(-) DEPRECIACION		11.387	11.387	11.387	11.387	11.387	11.387	11.387
(-) GASTOS DE VENTA		530	530	583	636	700	700	700
(-) GASTOS FINANCIEROS		6.313	5.263	4.043	2.628	986	-	-
(-) GASTOS OPERACIONALES		8.700	8.700	8.787	8.875	8.964	9.053	9.144
(-) AMORTIZACION ACTIVOS AMORTIZABLES (5 AÑOS)		260	260	260	260	260		
(=) UTILIDAD ANTES DE REP. UT. E IMPUESTOS		38.208	45.181	51.508	58.654	67.773	76.740	85.328
(-) 15% PARTICIPACION UTILIDADES		5.731	6.777	7.726	8.798	10.166	11.511	12.799
(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		32.477	38.404	43.782	49.856	57.607	65.229	72.529
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA		8.119	9.601	10.945	12.464	14.402	16.307	18.132
(=) UTILIDAD NETA		24.358	28.803	32.836	37.392	43.205	48.922	54.397
(+) DEPRECIACIONES		11.387	11.387	11.387	11.387	11.387	11.387	11.387
(+) AMORTIZACION ACTIVOS NOMINAL		260	260	260	260	260		
(-) INVERSION EN MAQUINARIA Y EQUIPOS		-8.677						
(-) INVERSION TERRENO Y OBRA ESTRUCTURAL		-91.250						
(-) INVERSION CAPITAL DE TRABAJO		-4.295						
(-) INVERSION DIFERIDA O INTANGIBLE		-1.300						
(-) VEHICULOS		-800						
(-) AMORTIZACION PRESTAMO		-6.534	-7.584	-8.803	-10.218	-11.861	-	-
(=) FLUJO DE CAJA	-106.322	29.471	32.866	35.680	38.821	42.991	60.309	65.784

4.6 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

EMPRESA "MUNDO VERDE"
ESTADO DE RESULTADOS
VALOR EN DOLARES

ANOS	1	2	3	4	5	6	7
(+) INGRESOS	97.796	103.719	109.290	115.162	122.791	130.929	139.608
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION	32.398	32.398	32.722	32.722	32.722	33.049	33.049
(-) DEPRECIACION	11.387	11.387	11.387	11.387	11.387	11.387	11.387
(-) GASTOS DE VENTA	530	530	583	636	700	700	700
(-) GASTOS FINANCIEROS	6.313	5.263	4.043	2.628	986	-	-
(-) GASTOS OPERACIONALES	8.700	8.700	8.787	8.875	8.964	9.053	9.144
(-) AMORTIZACION ACTIVOS AMORTIZABLES (5 AÑOS)	260	260	260	260	260		
(=) UTILIDAD ANTES DE REP.UT. E IMPUESTOS	38.208	45.181	51.508	58.654	67.773	76.740	85.328
(-) 15% PARTICIPACION UTILIDADES	5.731	6.777	7.726	8.798	10.166	11.511	12.799
(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	32.477	38.404	43.782	49.856	57.607	65.229	72.529
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA	8.119	9.601	10.945	12.464	14.402	16.307	18.132
(=) UTILIDAD NETA	24.358	28.803	32.836	37.392	43.205	48.922	54.397

4.7 BALANCE DE SITUACION INICIAL

**MUNDO VERDE
BALANCE GENERAL
AL PRIMER AÑO
VALOR EN DOLARES**

ACTIVOS	(USD)	(USD)	PASIVOS	(USD)	(USD)
ACTIVO CORRIENTE		29.471	PASIVO CIRCULANTE		5.915
ACTIVO FIJO		99.927	PROVISION SUELDOS		5.915
MUEBLES Y ENSERES	7.387		PASIVO LARGO PLAZO		45.000
EQUIPO DE OFICINA	20		PRESTAMO A 5 AÑOS		
EQUIPO DE COMPUTACION	470				
VEHICULOS	800				
TERRENO	40.000				
EDIFICIOS	51.250				
DEPRECIACION ACUMULADA		-11.387			
ACTIVOS DIFERIDOS		2.100			
Estudio de Factibilidad y Asesoría Técnica	1300				
Asesoría Veterinaria	200				
Gastos de Constitución	600				
TOTAL ACTIVOS		120.111	PATRIMONIO		69.196
			TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		120.111

CAPITULO V

5. EVALUACIÓN FINANCIERA Y AMBIENTAL DEL PROYECTO

En este capítulo se realizará dos tipos de evaluaciones la financiera y la de impacto ambiental, esto con la finalidad de analizar la rentabilidad financiera que generará el proyecto en estudio y por otro lado identificar si en la ejecución del mismo se produce o no contaminación al Medio Ambiente.

Objetivos

- Determinar la rentabilidad financiera del Proyecto.
- Determinar cuales son las variables ambientales potencialmente nocivas y establecer un esquema de protección para el entorno.
- Establecer los criterios de decisión que permitan formar un juicio de valor en cuanto a la factibilidad del proyecto.
- Calcular en Valor Actual Neto del proyecto.
- Establecer la Tasa Interna de Retorno del proyecto
- Calcular la Relación Beneficio – Costo que presentará el proyecto.
- Determinar el Período de Recuperación del Capital.

5.1 Evaluaciones Financieras: VAN, TIR, RCB, PRK

5.1.1 **VAN (Valor Actual Neto)** de la inversión, es el valor actual de los flujos de caja a futuro menos el valor actual del costo de la inversión.

Para el cálculo de la tasa de descuento se tomará en consideración los siguientes datos:⁷²

Inflación Anual = 1.56%

Tasa de Riesgo = 5.12%

La fórmula aplicada fue:⁷³

$$\text{TMAR} = i + f + (i * f)$$

En donde:

i = premio al riesgo

f = inflación

$$\begin{aligned}\text{TMAR} &= 5.12 + 1.56 + (5.12 * 1.56) \\ &= 6.68 + 7.99 \\ &= 14.67 \%\end{aligned}$$

AÑO	INVERSIÓN INICIAL	FLUJOS NETOS
0	-106322,00	-106.322,00
1		29.471,00
2		32.866,00
3		35.680,00
4		38.821,00
5		42.991,00
6		60.309,00
7		65.784,00
	VAN	63.932,63

⁷² www.bce.fin.ec/resumen-ticker.php

⁷³ Evaluación de Proyectos- Quinta Edición- Gabriel Baca Urbina- McGraw-Hill-México- Febrero 2006. Pág.184-185

Se prevé que la inversión en el proyecto genere un valor presente neto de \$63.932.63, si los inversionistas no tienen otras oportunidades mejores de inversión, este valor indica que se debe realizar la inversión, ya que al ser positivo y mayor que cero quiere decir que los beneficios serán mayores que los costos que incurrirá.

5.1.2 TIR (Tasa Interna de Retorno) es la tasa de descuento capaz de igualar la serie de ingresos futuros con el desembolso original. Dicho de otro modo, es aquella tasa de descuento que da al proyecto un VAN cero.

Para el cálculo de esta variable, se utilizó la fórmula establecida en la función TIR del programa Excel.

AÑOS	INVERSIÓN INICIAL	FLUJOS NETOS
	-106.322,00	-106.322,00
1		29.470,60
2		32.866,00
3		35.680,00
4		38.821,00
5		42.991,00
6		60.309,00
7		65.784,00
TIR		30,06%

Cuando la TIR es mayor a la tasa de descuento, el proyecto es factible, en este caso el **TIR es del 30.06%**, y la **tasa de descuento del 14.67%**, lo cual permite determinar que el proyecto es viable. Esto significa que el rendimiento de la empresa es mayor que el mínimo fijado como aceptable, es decir el proyecto es económicamente rentable.

5.1.3 R b/c (Relación Beneficio/Costo) Es la relación que compara a base de razones, el valor actual neto de las entradas de efectivo futuras con el valor actual del desembolso original.

$$R\ b/c = \frac{VA\ Ingresos}{VA\ Egresos}$$

Para simplicidad en los cálculos, en la tabla a continuación se define el factor $\frac{1}{(1+i)^n}$ que hace parte de la fórmula del VA. Aplicando los datos del proyecto se tiene:

AÑO	INGRESOS	VA INGRESOS	FACTOR	EGRESOS	VA EGRESOS
1	97.796,00	85.284,73	0,872	68.325	59.584,37
2	103.729,00	78.886,11	0,761	70.853	53.883,95
3	109.290,00	72.482,14	0,663	73.610	48.818,55
4	115.162,00	66.605,48	0,578	76.341	44.152,84
5	122.791,00	61.932,34	0,504	79.800	40.248,95
6	130.929,00	57.588,66	0,440	70.620	31.062,00
7	139.608,00	53.550,26	0,384	73.824	28.317,25
		476.329,72			306.067,91
		R C/B =	1,56		

Donde la tasa de descuento “ i ”, se calcula con la fórmula de TMAR anteriormente usada y que para el caso es de 14.67 %.

$$R\ b/c = \frac{476.329.72}{306.067.91}$$

R b/c = 1.56

Este valor obtenido en la relación beneficio/costo indica que los ingresos son mayores que los egresos en un 56%, es decir que por lo tanto se muestra favorable la implementación del proyecto.

Este resultado proporciona confianza en la ejecución del proyecto ya que se demuestra que no se tendrá problemas para cubrir las obligaciones de la empresa debido a que económicamente se tiene una brecha favorable entre la entrada y salida de dinero.

5.1.4 PRK (PERIODO DE RECUPERACIÓN DEL CAPITAL)

AÑOS	PROYECTO	VALOR DESCONTADO	
0	-106.322,00	-106.322,00	
1	29.470,60	-76.851,40	
2	32.866,00	-43.985,40	
3	35.680,00	-8.305,40	
4	38.821,00	30.515,60	
5	42.991,00	73.506,60	
6	60.309,00	133.815,60	
7	65.784,00	199.599,60	
	AÑOS	MESES	DÍAS
PKR =	3	2	18

Como se puede apreciar en la tabla anterior, la inversión se la recupera entre el tercero y cuarto años, pues al final del tercer año se tiene todavía un valor negativo (inversión por recuperar) de \$ 8.305.40 que, sumados a los \$ 38.821.00 obtenidos como flujo neto en el cuarto año, dejan ya en éste un valor positivo (utilidad) de \$ 30.515.60. Aplicando una regla de tres, se calcula el número de días en los que el valor negativo anotado, se absorbe llegando a cero:

$$\begin{array}{r} 38.821,00 \\ 8.305.40 \end{array} \quad \begin{array}{r} 365 \\ X \end{array}$$

$$X = \frac{8.305.40 \times 365}{38.821.00} = 78.08 \text{ días (2 meses, 18 días)}$$

Los datos anteriores muestran que el Período de Recuperación del Capital invertido en este proyecto se recuperará en 3 años, 2 meses y 18 días, lo cual se considera un tiempo bastante bueno considerando el monto de la inversión inicial.

EVALUACIÓN AMBIENTAL

5.2 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

5.2.1 INTRODUCCIÓN⁷⁴

En términos generales, un estudio de impacto ambiental tiene tres componentes fundamentales: la identificación de impactos ambientales; la evaluación de impactos ambientales y la definición de acciones para eliminar, mitigar o controlar los impactos ambientales significativos.

Existen varias metodologías para la identificación de los impactos ambientales, en términos generales se las puede clasificar en matrices de interacción o de causa-efecto, diagrama de redes y listas de control, debiéndose indicar que los diagramas de redes se consideran como una variante de las matrices de interacción.

Independientemente de la metodología a utilizarse para la realización del EIA, esta debe cumplir tres requisitos básicos:

1. Ser adecuada a los procesos o actividades propias del proyecto.
2. Ser objetiva, los resultados deben replicarse independientemente del punto de vista del evaluador o grupo evaluador.
3. No debe demandar altas inversiones en términos de recursos (financieros, humanos, técnicos y otros.)

Las matrices de causa-efecto tienen una alta aplicabilidad para la identificación y valoración de los impactos ambientales, por lo que será esta metodología la que se utilizará en el presente estudio.

⁷⁴ Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental – Vicente Conesa Fdez-Vitora – 3era Edición- Ediciones Mundi Prensa – Madrid España- 2003

5.2.2 OBJETIVO GENERAL

Identificar, a través de una matriz causa-efectos, los principales impactos ambientales del proyecto “Finca ecológica Mundo Verde”, en las etapas de ejecución y operación, considerando las diferentes acciones o actividades inherentes al mismo y los diferentes aspectos ambientales presentes en el sitio del proyecto.

5.2.3 ALCANCE

La identificación de impactos ambientales se realizará para las principales áreas, actividades, productos o servicios del proyecto “Finca ecológica Mundo Verde”, tanto en la fase de ejecución como en la de operación.

5.2.4 DEFINICIONES⁷⁵

□ Medio Ambiente

El entorno del sitio en que opera una organización, incluyendo el aire, el agua, el suelo, los recursos naturales, la flora, la fauna, los seres humanos y sus interrelaciones.

□ Aspecto Ambiental

Elemento de las actividades, productos o servicios de una organización que puede interactuar con el medio ambiente.

□ Impacto Ambiental

Cualquier cambio en el medio ambiente, sea adverso o beneficioso, total o parcial, resultante de las actividades, productos o servicios de una organización.

□ Objetivo Ambiental

⁷⁵ Normas ISO 14.000: 2004- Sistema de Gestión Ambiental – ISO – Internacional Standardization Organization – Publicaco en la Secretaría General de ISO – Ginebra- Suiza.

Meta ambiental global, cuantificada cuando sea posible, surgida de la política ambiental, que una organización se propone lograr.

□ **Política Ambiental**

Declaración realizada por la organización de sus intenciones y principios en relación con su desempeño ambiental global, que provee un marco para la acción y para establecer sus objetivos y metas ambientales.

□ **Meta ambiental**

Requerimiento de desempeño detallado, cuantificado cuando sea posible, aplicable a la organización y a partes de ella, que surge de los objetivos ambientales y que es necesario establecer y cumplir para lograr aquellos objetivos.

5.2.5 METODOLOGÍA⁷⁶

Para la identificación de impactos ambientales se utilizará una matriz de doble entrada denominada de causa-efecto. En las columnas, tanto para la etapa de construcción como para la de operación, se identificarán las diferentes acciones a implementarse en el proyecto. En las filas se colocarán los factores ambientales identificados en el sitio del proyecto y su entorno y que son susceptibles de ser impactados.

El proceso de inter-relacionar la causa (acción), con el efecto (factores ambientales), nos permitirá decidir si se producirá o no una interacción que da como resultado un impacto ambiental, cuando esto ocurre, se marcará en la matriz con una línea diagonal en la celda de cruce correspondiente, el resultado de este proceso permite obtener la Matriz de identificación de impactos.

⁷⁶ Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental – Vicente Conesa Fdez-Vitora – 3era Edición- Ediciones Mundi Prensa – Madrid España- 2003

Entre los diferentes impactos ambientales a considerarse tenemos:

- Contaminación del aire.
- Contaminación del agua.
- Contaminación del suelo.
- Afectaciones a la fauna.
- Aspectos socioeconómicos, culturales, laborales

5.3 EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES

5.3.1 INTRODUCCIÓN⁷⁷

Se han desarrollado varias metodologías para la evaluación de los impactos ambientales, las cuales como resultado final permiten conocer si un impacto es o no significativo. En el presente estudio se considerarán los siguientes criterios para determinar si un impacto es significativo:

1. Cuando la valoración numérica del impacto de un valor igual o mayor a 2.6.
2. Cuando el evaluador, basado en su experiencia considere que el impacto es significativo.

5.3.2 OBJETIVO

Evaluar los principales impactos ambientales del proyecto “Finca ecológica Mundo Verde”, en las etapas de ejecución y operación, de acuerdo a la metodología adoptada y registrar los impactos que resulten significativos.

⁷⁷ Manual de Evaluación de Impacto Ambiental - Larry W. Canter – Segunda Edición – McGraw Hill – 1998 – Bogotá – Colombia.

5.3.3 ALCANCE

La evaluación de impactos ambientales se realizará para todos los impactos identificados en la primera parte de este estudio y que corresponden a las fases de ejecución y operación del proyecto “Finca ecológica Mundo Verde”.

5.3.4 DEFINICIONES⁷⁸

- **Impacto negativo**

Aquel cuyo efecto se traduce en pérdida de valor naturalístico, estético-cultural, paisajístico, de productividad ecológica o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación, de la erosión o colmatación y demás riesgos ambientales en discordancia con la estructura ecológica- geográfica, el carácter y la personalidad de una zona determinada.

- **Impacto positivo**

Aquel, admitido como tal, tanto por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de los costes y beneficios genéricos y de los aspectos externos de la actuación contemplada.

- **Importancia del impacto**

Valoración que nos da una especie de ponderación del impacto. Expresa la importancia del efecto de una acción sobre un factor ambiental.

- **Magnitud del impacto**

Establece criterios de calidad y cantidad de los efectos que una acción genera sobre un factor ambiental.

- **Factores de Importancia**

⁷⁸ Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental – Vicente Conesa Fdez-Vitora – 3era Edición- Ediciones Mundi Prensa – Madrid España- 2003

Bajo el nombre de Factores o Parámetros ambientales, englobamos los diversos componentes del Medio Ambiente entre los cuales se desarrolla la vida en nuestro planeta.

- **Pesos**

Constantes asignadas a cada uno de los Factores de importancia, en base de una jerarquización adoptada.

5.3.5 METODOLOGÍA PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES ⁷⁹

En el presente estudio, los parámetros principales que se utilizarán para determinar el valor del impacto son la Magnitud y la Importancia, a través del cálculo de la media geométrica.

Matemáticamente se expresa a través de la siguiente fórmula:

$$VI = (I \times M)^{0.5}$$

En donde:

VI = Valor del impacto

I = Importancia

M = Magnitud

Sobre una escala numérica que va de 1 a 5, aplicando la fórmula arriba indicada, los impactos cuyos valores numéricos sean iguales o mayores a 2,6 serán definidos como “Significativos”.

⁷⁹ Manual de Evaluación de Impacto Ambiental - Larry W. Canter – Segunda Edición – McGraw Hill – 1998 – Bogotá – Colombia.

a) Determinación de la Importancia del impacto (I)

La escala numérica para valorar la Importancia va de 1 a 5, para lo cual se consideran los factores de importancia y los pesos que se asignan a cada uno de estos factores.

La Importancia del impacto se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:⁸⁰

$$I = ExW_{(E)} + DxW_{(D)} + RxW_{(R)}$$

Donde: E, D, R = Factores de importancia

E = Valor asignado a Extensión

$W_{(E)}$ = Peso asignado a Extensión

D = Valor asignado a Duración

$W_{(D)}$ = Peso asignado a Duración

R = Valor asignado a Reversibilidad

$W_{(R)}$ = Peso asignado a Reversibilidad

En la siguiente tabla se indican los Factores de Importancia, a continuación los pesos asignados a cada factor de importancia, y en las siguientes columnas, en una escala que va desde 1 (menor importancia), a 5 (mayor importancia) se indican las escalas de valores de importancia correspondiente a cada factor.

⁸⁰ Manual de Evaluación de Impacto Ambiental - Larry W. Canter – Segunda Edición – McGraw Hill – 1998 – Bogotá – Colombia.

FACTOR DE IMPORTANCIA	PESO ASIGNADO (Wi)	VALOR DE IMPORTANCIA				
		1	2	3	4	5
Extensión (E)	0.20	Puntual	Parcial	Local	Generalizado	Regional (crítico)
Duración (D)	0.35	Esporádico (meses)	Temporal (1-2 años)	Periódico (>2 y < 5 años)	Recurrente (Temporal repetitivo)	Permanente
Reversibilidad (R)	0.45	Totalmente reversible	Medianamente reversible	Parcialmente reversible	En mayor parte irreversible	Totalmente Irreversible

b) Determinación de la Magnitud del Impacto (M)⁸¹

Considerando criterios de incidencia de una acción sobre la calidad ambiental del factor ambiental se establece una escala numérica que va de 1 a 5, correspondiendo a 1 el de menor incidencia o magnitud y 5 al de mayor o máxima incidencia o magnitud sobre el factor ambiental.

La Magnitud del impacto se valora con la siguiente escala:

- 1= Nivel de contaminación despreciable o mínimo, total grado de control.
- 2= Nivel mínimo de contaminación y buen grado de control.
- 3= Es evidente la contaminación tanto en cantidad como en calidad, se mantiene un mediano nivel de control.
- 4= La contaminación es abundante tanto en cantidad como en calidad y el grado de control es mínimo.
- 5= La contaminación es abundante tanto en cantidad como en calidad y ausencia de control.

Una vez determinado el valor de la Magnitud y de la Importancia del Impacto, se aplica la fórmula correspondiente para calcular el valor del impacto. (Ver Anexo 1).

⁸¹ Ibid

En Los impactos que resulten negativos y significativos debemos proceder a implementar los controles que el caso lo requiera con la finalidad de eliminar, mitigar o controlar el impacto.

5.4 MATRIZ DE IMPACTOS AMBIENTALES

La Matriz de Impactos Ambientales se muestra en el Anexo 2, en la cual para facilidad de identificación del tipo de Impacto, se han utilizado los colores con su correspondiente simbología.

Anexo 1

CALCULO DEL VALOR DEL IMPACTO

INTERACCION		TIPO IMPACTO	PARAMETROS DE IMPORTANCIA			VALOR DE IMPORTANCIA	MAGNITUD	VALOR DEL IMPACTO
ACCION	FACTOR AM.		EXTENSION	DURACION	REVERSIBILIDAD			
GH	18	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
IJ	13	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
IJ	23	+ Positivo	1	2	1	1,35	2	1,6
KL	21	- Negativo	1	2	1	1,35	1	-1,2
MN	18	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
OP	13	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
OP	23	+ Positivo	1	2	1	1,35	2	1,6
QR	21	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
ST	18	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
UV	13	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
UV	23	+ Positivo	1	2	1	1,35	2	1,6
WX	21	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
YZ	11	- Negativo	1	2	2	1,8	1	-1,3
YZ	13	- Negativo	1	2	1	1,35	3	-2,0
YZ	18	- Negativo	1	2	3	2,25	2	-2,1
YZ	23	+ Positivo	1	2	1	1,35	2	1,6
AA-AB	18	- Negativo	1	2	2	1,8	3	-2,3
AC-AD	15	- Negativo	1	5	3	3,3	1	-1,8
AC-AD	21	+ Positivo	1	5	3	3,3	2	2,6
AE-AF	17	- Negativo	1	3	1	1,7	2	-1,8
AG-AH	12	- Negativo	1	3	2	2,15	2	-2,1
AG-AH	17	- Negativo	1	3	2	2,15	2	-2,1
AI-AJ	22	+ Positivo	2	5	4	3,95	2	2,8
AI-AJ	23	+ Positivo	3	5	4	4,15	2	2,9
AK-AL	17	- Negativo	1	3	1	1,7	2	-1,8
AM-AN	12	- Negativo	1	5	1	2,4	2	-2,2
AM-AN	17	- Negativo	1	5	1	2,4	2	-2,2
AO-AP	22	+ Positivo	2	5	4	3,95	2	2,8
AO-AP	23	+ Positivo	3	5	4	4,15	2	2,9
AQ-AR	12	- Negativo	1	5	1	2,4	3	-2,7
AS-AT	12	- Negativo	1	5	2	2,85	3	-2,9
AS-AT	14	- Negativo	1	5	2	2,85	2	-2,4
AS-AT	17	- Negativo	1	5	2	2,85	2	-2,4
AU-AV	22	+ Positivo	2	5	4	3,95	2	2,8
AU-AV	23	+ Positivo	3	5	4	4,15	2	2,9
AW-AX	19	- Negativo	2	5	2	3,05	2	-2,5
AW-AX	20	- Negativo	2	5	2	3,05	2	-2,5
AY-AZ	14	- Negativo	3	5	2	3,25	2	-2,5
AY-AZ	16	- Negativo	3	5	4	4,15	3	-3,5
BA-BB	22	+ Positivo	2	5	4	3,95	2	2,8
BA-BB	23	+ Positivo	3	5	4	4,15	2	2,9

	IMPACTO NEGATIVO
	IMPACTO NEGATIVO SIGNIFICATIVO
	IMPACTO POSITIVO

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

- La idea de crear una Quinta Ecoturística “Mundo Verde”, surgió de un conjunto de posibilidades entre las que más ponderaron fueron la disponibilidad de recursos económicos y la necesidad de emprender en un negocio propio.
- Se escogió el lugar de Mindo para este proyecto porque es considerado un destino turístico ineludible, un paraíso ecológico con una vegetación exuberante, exótica belleza, un clima templado muy agradable, una diversidad de fauna importante y unos atractivos turísticos que son propios de la zona, lo que se consideran factores decisivos en este tipo de proyecto.
- Desde el punto de vista Socio-Económico y Cultural el proyecto es totalmente positivo.- La generación de fuentes de empleo directos, indirectos, temporales y permanentes, tenderán a elevar el nivel de vida de la población.
- El proyecto, en general, contribuirá a impulsar la activación económica del sector y en particular el de la parroquia de Mindo.
- La Viabilidad del Proyecto está sustentada por una parte en el análisis del Estudio de Mercado, en donde se puede apreciar que existe una demanda insatisfecha del 45.79% en el sector hosterías, en las temporadas

denominadas alta y feriados; el proyecto Mundo Verde tendrá una participación del 11% en esta categoría.

- El Estudio de Mercado también demuestra que la tendencia de la demanda es de crecimiento lo cual permite tener confianza en que el proyecto no sólo se mantendrá en el mercado sino que también tiene posibilidad de ir acrecentando.
- Los componentes: hospedaje, ornitología, mariposario y pesca deportiva, que conforman el proyecto Mundo Verde también fueron definidos en base a las preferencias de los turistas, las mismas que se determinaron a través de las encuestas que se aplicaron en el Estudio de Mercado. Se aprecia una demanda con tendencia creciente en estas actividades, lo cual apoya la ejecución de este proyecto.
- El Estudio Técnico permitió determinar la localización más estratégica para este proyecto dentro de las tres alternativas con que se contaba, establecer el tamaño óptimo para lograr una alta funcionalidad, desarrollar los procesos productivos que permitan implementar la operación aprovechando de mejor manera todos los recursos y puntualizar el personal que se requiere para su funcionamiento así como sus responsabilidades.
- La factibilidad de la implementación del proyecto está fundamentada en la disponibilidad del terreno y capital propio lo que representa un 57.67% del total de la inversión, es decir que la diferencia a financiar representa un 42.32%, lo cual se considera bastante aceptable.

- Los Flujos de Caja reflejan que desde el principio del funcionamiento del proyecto se obtiene valores positivos es decir que se ubica sobre el punto de equilibrio, lo que demuestra que el proyecto es rentable. Además por el tipo de servicios y su costo es de gran liquidez, lo cual es bastante bueno ya que permitirá contar con el dinero necesario para la operación del mismo.
- Los criterios de decisión en la evaluación financiera se muestran favorables ya que obtuvimos un TIR del 30.06%, un VAN de \$63.932.63 un beneficio/costo mayor que uno (1.56) y un Período de Recuperación del Capital de 3 años, 2 meses y 18 días, con lo que se puede concluir que el proyecto es totalmente viable.
- La metodología adoptada ha permitido identificar y evaluar los impactos ambientales.- Se han identificado un total de 41 interacciones, de las cuales el 7,31 % corresponden a Impactos Significativos; 60,97 % a impactos NO Significativos y 31,72 a Impactos Positivos.
- El proyecto desde el punto de vista ambiental es viable.- La mayoría de los impactos negativos no son significativos; además, los impactos identificados como significativos, que son muy pocos, son susceptibles de eliminarse o mitigarse mediante la implementación de medidas de control.
- En la matriz de impactos ambientales, en general se observa que los impactos negativos tienen un valor inferior en comparación con los correspondientes a los de la fase de operación; esto obedece a varios factores, en particular a que las acciones son puntuales y no tienen implícitos procesos o actividades complejas ni de alto riesgo.
- El proyecto tenderá a crear conciencia ambiental.- Por la naturaleza misma del proyecto, en su fase operativa, cada uno de los componentes

irán acompañados de inducciones o charlas dirigidas al público y orientadas a educar y crear un compromiso en lo referente a la protección del medio ambiente.

- Los componentes que generan impactos ambientales negativos significativos son: “Ornitología” y “Pesca deportiva”.- Deberá ponerse especial atención en la ejecución de las acciones y en las medidas de control.
- En el componente “Pesca deportiva” se deberá poner especial énfasis en el mantenimiento de la piscina y en el control de las descargas de agua para evitar la contaminación de los recursos hídricos.

6.2 Recomendaciones

- El Gobierno como política de Estado debería incentivar el desarrollo del turismo como una alternativa de ingreso de divisas al país y generación de empleo.
- El Gobierno debería apoyar a la creación de empresas turísticas ya que el Ecuador cuenta con los recursos necesarios como fauna, flora, clima, paisaje, culturas étnicas entre otros, como para hacer de este un país altamente turístico y privilegiado por los turistas.
- El Estado debería incrementar la publicidad internacionalmente sobre los atractivos turísticos del Ecuador, con la finalidad de crear una imagen acertada sobre los diferentes aspectos del país y acabar con ideas erradas que en ciertos países se tiene del Ecuador.

- El importante que se brinde el apoyo al desarrollo de empresas turísticas o “industrias sin chimenea” debido a que a más de los beneficios ya anotados anteriormente, éstas valoran y cuidan el medio ambiente lo cual actualmente es una necesidad primordial.
- Para poder impulsar la actividad turística, el Estado deberá apoyar el desarrollo de la infraestructura vial, telecomunicaciones y transporte aéreo, especialmente éste último ya que en ciertas épocas resulta difícil conseguir cupos en los aviones para viajar a Ecuador, lo cual limita significativamente el desarrollo de esta actividad.
- A nivel de país se considera necesario crear una cultura de mejora en el servicio al cliente en todos los tipos de negocios y con mayor énfasis en aquellos cuya relación con el cliente es tan directa y en donde se transmite el grado de cultura de un país o región.
- En forma puntual, para este proyecto se sugiere poner énfasis en la promoción no sólo al inicio de la operación, sino tratar de mantenerla y ampliarla en un futuro para lograr despegar, impulsar y consolidar el negocio.
- Después de concluido el Estudio de Factibilidad del Proyecto y analizar la información obtenida en el mismo, se puede recomendar la ejecución del Proyecto ya que los resultados obtenidos son bastante alentadores y con una proyección positiva.

BIBLIOGRAFÍA

TEXTOS

- BACA URBINA, G. (2006), **Evaluación de Proyectos**. México: Mc Graw-Hill 5ta edición.
- SAPAG N. y SAPAG R. (2000). **Preparación y Evaluación de Proyectos**. Chile: McGraw-Hill. 4ta edición.
- LAMBIN, J. J. (1997). **Marketing Estratégico**. España: Mc Graw-Hill. 3ra edición.
- KOTLER P. y ARMSTRONG (2001). **Marketing**. México: Pearson Educación. 8va edición.
- DILLON R., MADDEN T. y FIRTLE N. (1997) **La Investigación de Mercados en un Entorno de Marketing**. Madrid: McGraw-Hill. 3ra edición.
- WESTERFIELD W., ROSS A., y JAFFE F. (1997) **Finanzas Corporativas**. Madrid: McGraw-Hill. 3ra.edición.
- WESTON J.F. y COPELAND T. (1995). **Finanzas en Administración**. México: Interamericana. 9na edición.
- PORTER M. (1987). **Ventaja Competitiva**. México: Continental 1ra. Edición.
- DESSLER G. (1996) **Administración de Personal**. México: Hispanoamericana. 6ta edición.
- LEVIN R. y RUBIN D. (1996) **Estadística para Administradores**. México: Hispanoamericana. 3ra edición.
- STANTON W., ETZEL M. y WALTER B. (1996) **Fundamentos de Marketing**. México: Interamericana. 6ta edición.
- KOONTZ H. y WEIHRICH H. (1994) **Administración una Perspectiva Global**. México: McGraw- Hill. 5ta edición.
- QUINTERO R. y SILVA E.(1998) **Ecuador Una Nación en Ciernes**. Quito :Abya-Yala. 3ra edición.

- TARSICIO G. y OTROS (2002) **Libro Rojo de las Aves del Ecuador**. Quito: Simbioe.
- CANADAY CH. y JOST L. (1999) **Aves Comunes de la Amazonía – 50 Especies Fáciles de Observar**. Quito.
- PIÑAS RUBIO F. Y MANZANO PESANTEZ I. (1997) **Mariposas del Ecuador**. Quito.
- KRITNER R. y KINICKI A. (1996) **Comportamiento de las Organizaciones**. Madrid: Copyright. 3ra edición.
- TAMANES R. y GALLEGO S. **Diccionario de Economía y Finanzas**. Alianza Editorial.
- CONESA FDEZ-VITORA (2003) **Guía Metodología para la Evaluación del Impacto Ambiental**. Madrid: Ediciones Mundi Prensa. 3ra edición.
- Internacional Standardization Organización- Publicado en la Secretaría General de ISO- **Normas ISO 14.000** (2004) Ginebra.
- LARRY W. CANTER (1998) **Manual de Evaluación de Impacto Ambiental**. Bogotá: McGraw Hill. 2da edición.
- Folleto: Ministerio de Turismo. “Ecuador la vida en estado puro”, Imprenta Mariscal, 2006
- MICIP: Agenda la competitividad del sector Turístico.
- Censo Nacional Año 2000
- Ministerio de Turismo, Atractivos Turísticos Pichincha, ficha No.Pn0000717
- Ministerio de Turismo, Proyecto Ley de Turismo

CONSULTAS EN INTERNET

- <http://es.wikipedia.org/wiki/Turismo>
- www.nature.org/aboutus/travel/ecoturismo
- www.monografias.com/trabajos15/ecoturismo
- www.mmrree.gov.ec/mre/documentos/promoción/turística/estadist.pdf
- www.picaval.con.ec/picavalG/xmlpicaval/TURISMO.pdf
- www.vivecuador.com/htm12/esp/ministerio.htm
- www.visit-ecuador.com
- www.captur.com
- www.birdlife.org/worldwide/national/ecuador
- www.ecuadorvirtual.com
- www.visit-ecuador.com
- www.in-quito.com/uio-kito-qito-kyto-qyto/spanish-uio/pichincha.htm
- www.pichincha.gov.ec
- Ecoltrackers-quito.blogspot.com/2006/12
- www.enjoyecuador.net/espanol/guiaDestinos/andes-ecuatorianos/provincias-andes-pichincha
- www.edufuturo.com/educacion
- www.visitaecuador.com/andes.php
- www.sica.gov.ec/agronegocios/Biblioteca/Ing%20Rizzo/ganadería/asociación-santo-domingo
- www.surtrek.org/es/mindo
- www.codeso.com/TurismoPichincha
- www.explored.com.ec/ecuador

- www.birdlife.org/worldwide/national
- www.hostelz.com/l/es/hostels/Ecuador/Mindo
- www.birdlife.org/worldwide/national/ecuador
- www.bce.fin.ec/resumen-ticker.php

ANEXOS

ANEXO 1

ENCUESTA

NOMBRE: _____ **EDAD:** _____

CIUDAD DE LA QUE PROVIENE: _____

1 CON QUE FRECUENCIA VISITA MINDO? HOW OFTEN DO YOU VISIT MINDO?

SEMANAL (WEEKLY)		QUINCENAL (EVERY 2 WEEKS)		MENSUAL (MONTHLY)		FERIADOS (ON HOLIDAYS)	
PRIMERA VEZ (FIRST TIME)							

2 CUANTAS PERSONAS CONFORMAN SU GRUPO HOW MANY PEOPLE ARE IN YOUR GROUP?

2		4		6		OTROS (OTHER)	
---	--	---	--	---	--	---------------	--

3 EN QUE TIPO DE TRANSPORTE VIAJAN? WHAT KIND OF TRANSPORTATION DID YOU USE?

PARTICULAR		PUBLICO (PUBLIC)		TURISMO (TRAVEL AGENCY)		FLETADO (HIRED)	
OTRO (OTHER)							

4 QUE TIEMPO DURARA SU VISITA A MINDO? HOW LONG WILL YOU STAY?

2 DIAS		3 DIAS		4 DIAS		OTROS	
--------	--	--------	--	--------	--	-------	--

5 EN QUE TIPO DE LUGAR SE HOSPEDA? WHAT KIND OF LODGING ARE YOU LOOKING FOR?

HOSTAL (SMALL HOTEL)		HOTEL		HOSTERIA (LODGE)		HABITACIONES (FAMILY ROOM)	
----------------------	--	-------	--	------------------	--	----------------------------	--

6 CUANTO ESTA DISPUESTO A PAGAR POR EL HOSPEDAJE DIARIO? HOW MUCH WOULD YOU PAY FOR DAILY LODGING?

\$ 3 - \$ 5		\$ 6 - \$ 10		\$ 11 - \$ 15		OTROS	
-------------	--	--------------	--	---------------	--	-------	--

7 CUALES SON LOS REQUERIMIENTOS BASICOS PARA SU HOSPEDAJE? WHICH ARE YOUR BASIC REQUERIMENTS FOR LODGING?

ALIMENTACION (MEALS)		INSTALACIONES (INTERNAL CONFORT)		PRIVACIDAD (PRIVACITY)		TRANQUILIDAD (PEACEFULNESS)	
CONTACTO CON LA NATURALEZA (ECOLOGICAL)							

8 CUALES SON LOS ATRACTIVOS TURISTICOS QUE MAS LE ATRAEN? WHICH TURISTICS ATTRACTIONS DO YOU LIKE THE MOST?

MARIPOSARIO (BUTTERFLY NURSERY)		ORQUIDEARIO (ORCHIDS)		CANOPY (ROPE CLIMBING)		REGATAS (RAPIDS)	
SAPOSAURIO (FROG FARM)		CAMINATAS (WALKING)		OTROS			

9 QUE OTRO SERVICIO LE GUSTARIA QUE LE OFREZCAN? WHAT ADDITIONAL SERVICES WOULD YOU LIKE?

PISCINA (SWIMMING POOL)		BUNGALO		PARRILLADAS (BAR B Q)		FOGATAS (BONFIRE)	
CAMPING		OTROS (OTHER)					

10 PUEDE REFERIRNOS ALGUN FAMILIAR O AMIGO QUE LE INTERESE VISITAR MINDO? COULD YOU PLEASE GIVE US THE NAME OF A RELATIVE OR A FRIEND WHO LIKE TO VISIT MINDO?

NOMBRE (NAME)		TELEFONO (PHONE)	
---------------	--	------------------	--

ANEXO 2

PREGUNTA	ALTERNATIVAS										REFERIDO		
	1 semanal	2 quincenal	3 mensual	4 vacaciones y feriados	5 primera vez	6	7						
1	46	36%	4	3%	10	8%	65	50%	4	3%	0%	0%	129
2	16	12%	49	38%	38	29%	26	20%		0%	0%	0%	129
3	61	47%	46	36%	19	15%	3	2%		0%	0%	0%	129
4	76	59%	25	20%	7	5%	20	16%		0%	0%	0%	128
5	17	13%	27	21%	41	32%	44	34%		0%	0%	0%	129
6	41	33%	62	49%	21	17%	2	2%		0%	0%	0%	126
7	40	19%	24	11%	41	19%	55	26%	51	24%	0%	0%	211
8	22	11%	12	6%	24	12%	47	24%	10	5%	35%	12	194
9	77	45%	10	6%	34	20%	26	15%	21	12%	2%	3	171
10		0%		0%		0%		0%		0%	0%		98
TOTALES	396		259		235		288		86		70	12	98

ANEXO 3

MARIPOSARIO

Estos datos se obtuvieron en base a una observación que se realizó en dos temporadas directamente en el Mariposario Cabe indicar que actualmente existe solamente un lugar de exhibición de mariposas.

**TABLA DE OBSERVACION No. 1
CONCURRENCIA EN UN FIN DE SEMANA DE TEMPORADA BAJA**

HORAS:	SABADO			DOMINGO		
	TURISTAS	CAPACIDAD	EXCESO	TURISTAS	CAPACIDAD	EXCESO
de 10 a 10:30	12			4		
de 10:30 a 11	3			32	30	2
de 11 a 11:30	40	30	10	15		
de 11:30 a 12				41	30	11
de 12 a 12:30	46	30	16	9		
de 12:30 a 1				53	30	23
de 1 a 1:30	39	30	9			
de 1:30 a 2				9		
de 2 a 2:30	30			41	30	11
de 2:30 a 3	40	30	10	12		
de 3 a 3:30				49	30	19
de 3:30 a 4	8					
de 4 a 4:30	47	30	17	45	30	15
de 4:30 a 5	6			8		
TOTAL	271		62	318		81

Fuente: Mariposario

Fecha: Marzo

Elaborado por: Rommy Lara

En este fin de semana el número de turistas que llegaron al mariposario fue de 585, de los cuales 143 turistas, lo que significa un **24%** tuvieron que esperar aproximadamente 30 minutos para ingresar, esto se debe a que entren en grupos máximo de 30 y cuando se acumula un número mayor a este, los excedentes tendrán que esperar el siguiente turno.

TABLA DE OBSERVACION No. 2
CONCURRENCIA EN UN FERIADO DE 3 DIAS DE TEMPORADA ALTA

HORAS:	VIERNES			SABADO			DOMINGO		
	TURISTAS	CAPACIDAD	EXCESO	TURISTAS	CAPACIDAD	EXCESO	TURISTAS	CAPACIDAD	EXCESO
de 10 a 10:30	30			4			12		
de 10:30 a 11				44	30	14	17		
de 11 a 11:30	56	30	26	23			43	30	13
de 11:30 a 12	12			55	30	25			
de 12 a 12:30							42	30	12
de 12:30 a 1	38	30	8	39	30	9	9		
de 1 a 1:30	17						4		
de 1:30 a 2	39	30	9	46	30	16	20		
de 2 a 2:30	21								
de 2:30 a 3	23			52	30	22	42	30	12
de 3 a 3:30									
de 3:30 a 4	56	30	26	38	30	8	46	30	16
de 4 a 4:30	51	30	21	45	30	15	15		
de 4:30 a 5				6			6		
DE 1 A 2	49	30	19	39	30	9	51	30	21
DE 2 A 3				6			10		
DE 3 A 4	44	30	14	39	30	9			
DE 4 A 5	52	30	22	20					
TOTAL	488		145	456		127	317		74

Fuente: Mariposario

Fecha: Abril - Semana Santa

Elaborado por: Rommy Lara

El total de turistas que visitaron el mariposario en este feriado de tres días fue de 1,261 en tanto que el total de turistas que tuvieron que esperar aproximadamente media hora para poder ingresar fue de 346, lo cual representa un 27%.

