

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EQUINOCCIAL

**FACULTAD DE TURISMO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL, HOTELERÍA Y
GASTRONOMÍA**

ESCUELA DE TURISMO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL

**TESIS DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERO EN
ADMINISTRACIÓN TURÍSTICA Y AREAS NATURALES**

**TEMA: PROYECTO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UN
COMPLEJO TURÍSTICO EN LAS AGUAS TERMALES DE LA PARROQUIA DE
LLOA, Y ASÍ POTENCIALIZAR EL TURISMO EN EL SECTOR (PROV. DE
PICHINCHA).**

AUTOR: WILSON VILLAVICENCIO VIVAR

DIRECTORA DE TESIS: MSC. CRISTINA VILLACÍS

ABRIL 2005

DEDICATORIA

Este trabajo dedico primero a Dios y a la vida que me han permitido seguir adelante y culminar mi carrera; a mi madre que siempre me ha apoyado moralmente en las buenas y malas con sus sabios consejos, a mi hermano Víctor igualmente quien siempre ha estado pendiente de mí y me apoyado durante muchos años en todo lo que ha podido como en mis estudios, agradeciéndole por haber sido como un padre. Gracias por todo a los que han contribuido para que este trabajo culmine de la mejor manera posible.

WILSON

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Tecnológica Equinoccial, institución educativa que ha contribuido a través de la educación que imparte, formarme en el aspecto profesional, humano y social, para ser un aporte a la sociedad de este país.

A mi madre por su apoyo permanente, en todos los ámbitos de mi vida.

A las autoridades de la institución y profesores, que durante los años de estudio aportaron conocimientos para formar profesionales para que se desempeñen dentro de la ciudadanía.

Un agradecimiento profundo de sinceridad a la Directora de Tesis; Ms. Cristina Villacís, quien con su vasta experiencia y conocimientos, me brindó su ayuda profesional para el desarrollo y culminación del presente proyecto.

Al propietario de la hacienda, Sr. Bolívar Dávila, quien me ha brindado todas las facilidades para realizar el estudio previo al planteamiento del mencionado proyecto, al Ing. Jorge Jaque quien con su aporte profesional se pudo diseñar las instalaciones del Complejo Turístico.

AUTORÍA

Del presente trabajo de investigación se responsabilizan:

Wilson Villavicencio Vivar

Autor

Msc. Cristina Villacís M.

Directora de Tesis

INDICE

INTRODUCCIÓN	11
TEMA	14
PROBLEMA CENTRAL	14
PROBLEMAS COMPLEMENTARIOS	14
IMPORTANCIA	15
Antecedentes	16
Propósito	17
Justificación	18
OBJETIVOS	18
General	18
Específicos	18
MARCO TEORICO	18
Marco Conceptual	18
METODOLOGÍA	19
CAPITULO 1	20
1. GENERALIDADES DEL SITIO DE ESTUDIO	20
Introducción	20
1.1 Ubicación geográfica y política	20
1.2 Síntesis histórica.	21
1.3 Hidrografía	21
1.4 Clima	23
1.5 Flora	23
1.6 Fauna	29
1.7 Infraestructura básica	32
1.7.1 Vías de acceso	32
1.7.2 Luz eléctrica	32
1.7.3 Alcantarillado y agua potable	32
1.7.4 Teléfono	33
1.8 Organización Política de la Parroquia	34
1.9 Población	35
1.9.1 Aspecto socio-económico	35
1.9.2 Educación	36

	5
1.9.3 Aspecto socio-cultural	36
1.9.4 Aspecto socio-demográfico	38
1.10 Facilidades Turísticas	38
1.10.1 Alojamiento	39
1.10.2 Alimentación	39
1.10.3 Transporte	39
1.10.4 Atractivos turísticos y actividades recreacionales	40
1.11 Conclusiones	41
CAPITULO 2	42
2. ESTUDIO DE MERCADO	42
2.1 Introducción	42
2.1 .1 Definición	43
2.2 Objetivo del estudio de mercado	43
2.2.1 Objetivos Específicos	43
2.3 Encuesta	46
2.4 Universo	52
2.5 Diseño y cálculo de la muestra	53
2.6 Análisis de la oferta	82
2.6.1 Definición oferta	82
2.6.2 Oferta actual	84
2.6.3 Oferta futura total	87
2.6.4 Perfil del consumidor	87
2.7 Análisis de la demanda	91
2.7.1 Definición demanda	91

	6
2.7.2 Demanda actual.	91
2.7.3 Demanda futura total.	94
2.8 Balance oferta - demanda.	95
2.8.1 Demanda insatisfecha	96
2.8.1.1 Definición	96
2.8.2 Determinación demanda insatisfecha actual	96
2.8.3 Determinación demanda insatisfecha proyectada	96
2.8.4 Cálculo de la demanda potencial del proyecto	97
2.9 Conclusiones	97
2.10 PLAN DE COMPETITIVIDAD Y MARKETING	98
2.10.1 Análisis de Competitividad.	99
2.10.2 Plan de marketing	104
CAPITULO 3	109
3. ESTUDIO TÉCNICO	109
Introducción	109
3.1 Objetivo del estudio técnico.	109
3.2 Localización del proyecto	110
3.2.1 Macro localización.	110
3.2.2 Micro localización.	111
3.3 Ingeniería del proyecto	111
3.3.1 Objetivo	111
3.3.2 Distribución física del Complejo	112
3.4 Requerimiento Mano de Obra	127
3.5 Requerimiento Maquinaria y Equipo	128

	7
3.6 Productos del Complejo	135
Conclusiones	137
CAPITULO 4	139
4. ESTUDIO ADMINISTRATIVO JURÍDICO LEGAL	139
4.1 Introducción	139
4.2 Objetivo del estudio administrativo.	139
4.3 Complejo Turístico	140
4.3.1 Misión	140
4.3.2 Visión	140
4.3.3 Valores Corporativos	141
4.3.4 Estrategias	141
4.3.5 Políticas	141
4.3.6 Logotipo y slogan	227
4.4 Requerimiento administrativo y Organizacional del Complejo	141
4.4.1 Descripción de funciones personales	141
4.4.2 Estructura Organizacional	152
4.4.3 Organigrama estructural	154
4.5 Ordenamiento jurídico	155
4.5.1 Conformación de la empresa	155
Conclusiones	156

CAPITULO 5	158
5. ESTUDIO FINANCIERO	158
Introducción	158
5.1 Objetivo del estudio financiero.	158
5.2 Presupuesto de inversión y finanzas	158
5.2.1 Objetivo	158
5.2.2 Inversiones	159
5.2.2.1 Activos Fijos	159
5.2.2.1.1 Total Activos Fijos	171
5.2.2.2 Activos Diferidos	171
5.2.2.3 Capital de trabajo	172
5.2.3 Inversión Total	172
5.3 Financiamiento del Proyecto	173
5.3.1 Estructura financiera	173
5.3.2 Cronograma de inversiones y desembolsos	174
5.3.3 Intereses durante la instalación	175
5.3.4 Tabla de amortización	176
5.4 Presupuesto de Ingresos, costos y gastos	177
5.4.1 Cálculo costos del proyecto	177
5.4.1.1 Mano de Obra directa	177
5.4.1.2 Materiales directos	177
5.4.1.3 Mano de obra indirecta	178
5.4.1.4 Insumos o Suministros	178
5.4.1.5 Mantenimiento y reparación	178
5.4.16 Seguros	179

	9
5.4.1.7 Depreciación	179
5.4.1.8 Amortización	181
5.4.1.9 Gastos de administración	181
5.4.1.10 Gastos de Marketing	182
5.4.1.10 Gastos financieros	182
5.4.2 Ingresos del proyecto	192
5.5 Evaluación Económica Financiera	194
5.5.1 Estado de Situación Inicial	194
5.5.2 Estado de Resultados	196
5.5.3 Flujo de caja	198
5.5.4 Razón Costo Beneficio	199
5.5.5 Valor Actual Neto	200
5.5.6 Tasa interna de Retorno	200
5.5.7 Período de recuperación de la Inversión	201
5.6 Punto de Equilibrio	202

CAPITULO 6

6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	206
6.1 Objetivo del estudio ambiental.	206
6.2 Situación actual y factores ambientales.	207
6.3 Problemas de impactos ambientales y posibles medidas de mitigación.	213
6.3.1 Impactos ambientales sobre factores ambientales	213
6.4 Conclusiones.	218

	10
CAPITULO 7	220
7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES DEL PROYECTO	220
7.1 Conclusiones	220
7.2 Recomendaciones	221
ANEXOS	222

INTRODUCCIÓN

La propuesta para la creación del Complejo Turístico surgió de la necesidad que tienen los turistas que visitan la parroquia de Lloa, durante feriados y fines de semana; de satisfacer sus necesidades en cuanto a realizar actividades turísticas en el sector, ya que existe una cantidad de atractivos naturales y culturales pero que la falta de propuestas no ha permitido un desarrollo turístico para implementar actividades y servicios, la falta de interés de la Junta Parroquial, sus habitantes u otras personas que hayan realizado un proyecto en beneficio para esta causa.

El terreno que se va utilizar para el proyecto tiene una extensión de 15 hectáreas, es un área que posee recursos para ejecutar y realizar actividades turísticas; actualmente permite a visitantes que llegan al lugar puedan realizar pesca deportiva en las 6 piscinas de truchas que fueron construidas hace ya algún tiempo; y otras 2 para su producción, pero tiene mucho más que ofrecer porque posee aguas subterráneas minerales que tienen una temperatura de 39.5° C, que fácilmente se puede aprovechar en el campo medicinal por las características que tienen sus aguas de poseer varios minerales en disolución, otra ventaja es la importante flora y fauna que posee el terreno y lo que bordea al mismo, el cual facilita que se realicen caminatas de observación. Para ello es necesario que se construya lo más importante; la infraestructura turística para poder brindar los servicios de alimentación, hospedaje y las actividades turísticas como la pesca deportiva, paseos a caballo, caminatas y otras actividades que se pueden proponer para el futuro; para satisfacer la permanencia del visitante en el lugar.

El estudio inicial se lo efectuó primero para ubicar en cuestión geográfica y política; sus características generales de flora y fauna, la hidrografía, los aspectos socio-económicos de la

población en general, todo se ha redactado en el capítulo I; donde también se da a conocer la cercanía que existe de la Ciudad de Quito a Lloa, en aproximadamente 40 minutos; siendo este un factor muy positivo para las aspiraciones de crecimiento que se pueda dar en futuro para la empresa y el sector mismo.

En el capítulo 2 se detallaron los servicios que los turistas desean que se instalen para incentivar a que las visitas se incrementen, para que no exista una demanda insatisfecha de 13401 turistas para el año 2004 en cuanto a lugares de recreación y actividades coordinadas que se deben implementar. También se identificaron las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que tiene este proyecto. Se desarrollaron estrategias y políticas para captar el mercado turístico nacional siendo la demanda meta para la empresa.

El ingreso de turistas se encontró como dato en el Ministerio de Turismo del año 2003; del primer trimestre, es decir, de enero a marzo de 5722 turistas; los cálculos se hicieron con proyecciones y regresiones de acuerdo al crecimiento y decrecimiento que ha tenido la provincia de Pichincha; a excepción del año 2004; año en el cual hubo un crecimiento del 40% del flujo turístico por el funcionamiento de la carretera asfaltada desde el Barrio Mena 2 hasta la población de Lloa, siendo este un factor determinante para facilitar el acceso de visitantes.

En el capítulo 3 se desarrolló la parte de la ingeniería, es decir, el diseño del Complejo Turístico, para brindar comodidad en el equipamiento y la operación para consolidarse como un lugar recreacional digno de ser visitado con un conjunto de actividades y servicios bien planificados, siendo su arquitectura de manera rústica con construcciones de materiales propios de la serranía ecuatoriana como se lo implementará; mediante paredes de adobe con techos de paja, siendo éstos muy seguros para la permanencia de turistas, cómodos y térmicos

adecuados para el tipo de clima que existe, y su interior que tendrá todas las facilidades en últimos acabados y bien equipados, diferentes a los centros urbanos.

En el capítulo 4 se da conocer la conformación de la empresa con sus inversionistas y personal laboral y su formación profesional para mostrar la verdadera imagen del lugar recreacional, la misión, visión, sus valores corporativos como empresa y en el aporte social, en fin la estructura organizacional para su correcto funcionamiento y operación, para entrar al mercado con grandes expectativas y motivar a que se potencialice el turismo en la parroquia.

En el capítulo 5 se estableció la parte financiera de la empresa, la inversión que se va a realizar para la propuesta en el desarrollo de las actividades turísticas y los servicios, determinando los precios, de acuerdo a los costos y al estudio de mercado. Según la Evaluación Económica Financiera se determinó que la Razón Costo / Beneficio manifiesta que por cada dólar invertido en el proyecto se obtiene 2,48 USD de ganancia, el período de recuperación de la inversión está prevista para 5 años, 5 meses, 5 días. El TIR del proyecto está representado por una tasa de rendimiento del 17,22 %, el cual es más alto con respecto al valor del costo del capital del 8%, en conclusión el proyecto es viable para su ejecución y funcionamiento.

El capítulo 6 se hizo una propuesta para el manejo de la parte ambiental del complejo turístico, antes de la ejecución del proyecto y sus medidas de mitigación para contrarrestar de alguna manera el impacto que se provoque en el sitio y los alrededores, también se involucra a la parte social, es decir, a la comunidad en general, los beneficios que traerá este proyecto en la parte económica y del desarrollo turístico de la zona..

Se terminó la investigación con conclusiones y recomendaciones.

PLAN DE TITULACIÓN

TEMA:

“Proyecto de Creación de un Complejo Turístico en Las Aguas Termales de Lloa, y así potencializar el turismo en el sector (Prov. De Pichincha)”.

PROBLEMA CENTRAL

Con la creación del Complejo Turístico de aguas termales, ubicado en la Parroquia de Lloa se potencializará el turismo en este sector y sus alrededores, ya que se podrá satisfacer las necesidades de la demanda turística insatisfecha por muchos años, mediante la oferta de servicios y actividades turísticas desarrolladas por la entidad.

PROBLEMAS COMPLEMENTARIOS

1. Desarrollar el proyecto para la factibilidad de su estudio, propuesta y ejecución; buscando posteriormente el medio de financiamiento a través de un crédito otorgado por alguna institución bancaria o fundación.
2. Hay una cantidad enorme de turistas que visitan la zona de Lloa, sin embargo, no existen áreas de recreación que presten servicios y actividades turísticas consecuentemente la demanda insatisfecha es en un 95% aproximadamente.
3. El sector no ha planificado realizar una promoción turística, para ser conocido en el mercado local, falta difusión de sus principales atractivos.

IMPORTANCIA

Antecedentes

El tema ha sido escogido, porque presenta un producto turístico como el de aprovechar las aguas termales que ofrece el lugar, y las actividades complementarias que se pueden realizar en todo y alrededor del Valle de Lloa, lugar que se encuentra situado al occidente de la provincia de Pichincha, donde se adentra al bosque nublado o "ceja de montaña ", aquí la flora y fauna es de una variedad extraordinaria. ¹

Aquí se podrá cruzar por riachuelos y ríos de importancia como el Cristal que brota hirviente de varios desfuegos del cráter Guagua Pichincha y en su erosionado lado occidental hasta llegar al río El Cinto, además otros ríos como el Nambillo y Mindo.

Además es necesario mencionar, que el proyecto del Complejo Turístico de aguas termales, sería el único en el Valle de Lloa, que esté dotado de todos los servicios necesarios para ofrecer al turista y estos serán; piscinas para adultos y niños, bar-restaurante, parqueadero, alojamiento en cabañas rústicas construidas en adobe y su techo de paja, es decir construcciones propias de la serranía; pesca deportiva y paseos a caballo, indispensables para disfrutar de una estadía por el lugar.

A través de este proyecto también se promocionará los diferentes atractivos turísticos que posee la zona, los varios tipos de turismo, en donde se pueden realizar y desarrollar diferentes actividades como la pesca deportiva, trekking, paseos a caballo, tours al volcán y una gran

¹ ORTEGA; Jenny; SUÁREZ; Jacqueline; El Macizo Montañoso del Pichincha como atractivo turístico de la provincia; Edición privada; Quito; 1995

aventura que consistiría en recorrer el borde de la base occidental del Macizo del Pichincha, para unir las poblaciones de Lloa y la de Mindo.²

El Valle de Lloa, es una población que se ha dedicado muchos años al desarrollo de la agricultura, ganadería y hace pocos años en menor escala al turismo, pero tiene los suficientes recursos para involucrarse en esta actividad económica, en la que participaría toda la comunidad, también serviría para darse a conocer en el mercado nacional del turismo.

La parroquia de Lloa se encuentra ubicada al borde de la base de la cordillera occidental y está encerrada en un valle formado por el Macizo del Pichincha en la Provincia del mismo nombre, en el cantón del Distrito Metropolitano de Quito, a una altitud de 3.111 m.s.n.m, a una distancia de 10 Km, tiene una extensión de 544,01 km².

El Valle de Lloa, parroquia rural, está limitada:

- NORTE:** Parroquia de Nono y Cantón San Miguel de los Bancos
- SUR:** Cantón Mejía
- ESTE:** Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito
- OESTE:** Cantón San Miguel de los Bancos y Parroquia San José de Minas

Propósito

Con la creación del Complejo Turístico, se dará a conocer las aguas termales de Lloa ubicados en la parte suroccidente de dicha parroquia, como un recurso natural que proviene del interior de las estribaciones del volcán Guagua Pichincha, el que se presentaría como una alternativa

² CRUZ; Marco; Montañas del Ecuador; Dinediciones; Quito; 1998.

de desarrollo turístico de las fuentes de aguas minerales existentes en la provincia, además se brindará calidad en el servicio, para poder ser competitivos frente a otros establecimientos turísticos que se hallan a los alrededores de la ciudad de Quito.

Se potenciará el turismo de la zona, y podrán visitar varios atractivos turísticos interesantes que se encuentran a su alrededor y muy cercanos, también se demostraría que es un lugar excelente para dedicar a la distracción y al ocio.³

Justificación

Se pretende realizar la creación del complejo turístico, en este lugar, debido a que dentro de su extensión considerada posee un bosque primario lo que hace que su flora y fauna sea importante, además tiene la presencia de aguas termales, lo que es muy valioso para presentar un proyecto que involucre este recurso natural para que sea aprovechado por la humanidad, para curar enfermedades mediante esta clase de aguas que contienen materias minerales en disolución. La ventaja de este valle es que presta vastas condiciones en recursos naturales que pueden ser explotados racionalmente para el desarrollo de la actividad turística, así como una variedad de atractivos turísticos de importancia nacional, el sector tiene a disposición los servicios básicos para esta actividad, lo que es más importante hay un flujo considerable de turistas nacionales, que necesitan ser atendidos de buena manera con los servicios de alojamiento, alimentación, transporte y otros que se pueden ofertar en un futuro y que al momento carece de estas comodidades.

Posteriormente se mejorarán las vías de acceso mediante el asfaltado de la carretera y el mantenimiento que van a tener, para atraer al turismo y beneficiar a la población del sector.

³ ORTEGA; Jenny; SUÁREZ; Jacqueline; El Macizo Montañoso del Pichincha como atractivo turístico de la provincia; Edición privada; Quito; 1995

OBJETIVOS

Objetivo general

Diseñar un proyecto de factibilidad para la creación del Complejo Turístico de aguas termales de Lloa, en el Valle de Lloa – Prov. de Pichincha, bajo parámetros de conservación del medio ambiente, a través de un estudio de mercado, para así potencializar el desarrollo del turismo en el sector.

Objetivos específicos

- Realizar el estudio de mercado para conocer la oferta y la demanda
- Buscar el financiamiento para el proyecto a través de la inversión privada ó crédito de instituciones nacionales e internacionales.
- Promocionar el Complejo Turístico, para incrementar el flujo de turistas en la zona
- Determinar si es o no rentable el proyecto.

MARCO TEÓRICO

Marco conceptual

Excursionismo.- Deporte ligado al turismo, consistente en desplazarse de un sitio a otro por el simple disfrute de recorrer lugares bellos, pintorescos o desconocidos.

Infraestructura turística.- Obra básica, generalmente de acción estatal, en materia de accesos, comunicaciones, abastecimientos de agua, eliminación de desechos, puestos, aeropuertos, etc. Estas inversiones a veces son a base de fondos perdidos y en otras recuperables a largo plazo mediante plusvalía de terrenos, cuotas o peajes. Son el inicio de las

tareas en favor del desarrollo turístico y constituyen la base para las estructuras requeridas por los turistas.⁴

Manantial curativo.- Fuente natural de agua que brota de la tierra con ciertos componentes en disolución que le dan una acción curativa y una temperatura casi siempre superior a la del medio ambiente.

METODOLOGÍA

Métodos: Para la metodología de la investigación se utilizará el Método Inductivo, y el Método Descriptivo:

- **Método Inductivo:** que servirá para identificar los atractivos turísticos naturales y culturales que posee la parroquia de Lloa y los aspectos sociales del sector.
- **Método Analítico:** El cual será utilizado para la descripción de los productos turísticos, facilidades que se presenta en el lugar así como sus complejidades para el desarrollo del estudio.
- **Método Descriptivo:** El que manifiesta la ubicación geográfica, fenómenos naturales del sector.

Técnicas: Para la investigación del presente proyecto se utilizará las técnicas como: la investigación de campo en el lugar de estudio para determinar las principales características; luego se aplicarán las técnicas de las encuestas dirigidas a los turistas y agencias operadoras de turismo en la ciudad de Quito, para el correspondiente estudio de mercado.

⁴ NOVO; Gerardo; Diccionario General de Turismo; Editorial Diana; México; 1977.

CAPITULO 1

7. GENERALIDADES DEL SITIO DE ESTUDIO

INTRODUCCIÓN

La importancia de este capítulo consiste en analizar y determinar la ubicación geográfica del sector, las características físicas, su poblado, el ámbito socioeconómico y los recursos naturales que dispone la zona como la puede ser la flora y fauna, el clima, etc. para que pueda ser considerado como un destino turístico de importancia para el futuro, determinar lo que dispone el sector en cuanto a infraestructura básica, facilidades turísticas como alojamiento, transporte, alimentación, definir las posibilidades serias de realizar actividades turísticas aprovechando sus recursos naturales mediante la propuesta de un proyecto para la creación de un sitio recreacional que satisfaga las necesidades y expectativas de visitantes nacionales o extranjeros para que se interesen y se motiven por visitar la parroquia de Lloa.

7.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y POLÍTICA

La parroquia de Lloa se encuentra ubicada al borde de la base de la cordillera occidental y está encerrada en un valle formado por el Macizo del Pichincha en la Provincia del mismo nombre, en el cantón del Distrito Metropolitano de Quito, a una altitud de 3.111 m.s.n.m, a una distancia de 10 Km, tiene una extensión de 544,01 km², donde se adentra al bosque nublado o "ceja de montaña ", aquí la flora y fauna es de una variedad extraordinaria⁵.

⁵ GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA; Plan General de Desarrollo de Pichincha; Editorial Ary; Tomo II Quito – Ecuador 2002.

El Valle de Lloa, parroquia rural, está limitada:

NORTE:	Parroquia de Nono y Cantón San Miguel de los Bancos
SUR:	Cantón Mejía
ESTE:	Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito
OESTE:	Cantón San Miguel de los Bancos y Parroquia San José de Minas

7.2 SÍNTESIS HISTÓRICA

La parroquia de Lloa es una zona que se caracteriza especialmente porque se asienta a las faldas del Macizo Occidental del Pichincha y además ha convivido con la presencia amenazante de su Volcán el Guagua Pichincha, durante muchos años a lo largo de su existencia como tal. Su población está consciente de aquello pero no le ha importado las varias erupciones que ha tenido el volcán durante su historia.

En cuanto a la presencia de asentamientos humanos que habitaron anteriormente en esta zona, no se tienen referencias muy claras, lo único que se ha encontrado en el sector son puntas de proyectil fabricadas de obsidiana y basalto, posiblemente por grupos nómadas que recorrieron este lugar, y que se caracterizaron por sobrevivir de la recolección de alimentos y la caza como su medio de alimentación. Además según estudios etnohistóricos el occidente de la actual Provincia de Pichincha, estuvo conformado por tres naciones indígenas en la época de la conquista y estas fueron: Los Yumbos, los Niguas y los Colorados.⁶

7.3 HIDROGRAFÍA

En el sector de la parroquia rural de Lloa, existe una variedad de riachuelos y algunos ríos de gran importancia, que se originan en su mayoría de las altas montañas de la

⁶ SANTILLAN, Ana Cristina; Diseño Plan Gestión en el Valle de Lloa; Tesis de Grado - Quito Nov. 2000

cordillera occidental de los Andes, que lo rodea, en especial por la presencia del Macizo Montañoso del Pichincha una zona húmeda en la que existe una buena cantidad de lluvias al año (entre 1.000 y 1.800 mm de precipitación anual), además por ser un sector de bosque nublado y de páramo que contiene una vasta vegetación así como sus suelos tienen capacidad de absorción de las aguas esto permite que se formen arroyos, manantiales o fuentes, que tienen la característica de que su agua aflora de la corteza terrestre, con minerales y sólidos en disolución, luego dan origen a corrientes de agua, a cuyo paso labran el suelo, haciendo hendiduras que forman cauces más o menos fijos y con rumbo definido que sirven para alimentar a los riachuelos y formar los afluentes.

⁷Generalmente el agua que recorre por el sector es apta para el consumo humano ya que no están contaminadas por el hombre.

Entre ellos están los que forman el afluente del río Cachaco, como está también el río Cristal que desembocan en el río Cinto.

El río Cinto.- Es uno de los más importantes del Valle, ya que riega las zonas agrícolas, es además un gran aporte para el desarrollo del ganado, con lo que se ha convertido en indispensable para las actividades de los pobladores del sector.

El río Saloya.- Que mide 4 metros de ancho, se origina en el Atacazo y a su paso recoge el agua de varias quebradas. Es un afluente del río Blanco y desemboca en el Toachi. El color de su agua es cristalino – verdoso, es decir, es totalmente transparente y no presenta sólidos en suspensión.

⁷ ORTEGA, Jenny; SUAREZ, Jacqueline; El Macizo Montañoso del Pichincha como atractivo turístico de la Provincia; Tesis de Grado - Quito

Sus aguas son utilizadas para riego, como abrevadero para el ganado de la zona y los pobladores de la zona lo utilizan para el consumo humano. Este río no es navegable.⁸

7.4 CLIMA

La temperatura del lugar va de 10° C a 17° C. El Valle de Lloa pertenece a las unidades bio-climáticas de lluvioso sub-temperado, muy húmedo temperado y páramo muy lluvioso. Posee dos estaciones verano e invierno, al igual que el resto del país.⁹

Altitud	Temperatura	Precipitación anual
De 2000 a 3000 m	12 a 18° C	1000 – 2000 mm
De 3000 a 3500 m	6 a 12° C	1000 – 2000 mm
Sobre los 3500 m	3 a 6° C	500 – 1000 mm

7.5 FLORA

El Valle de Lloa por estar rodeado del Macizo del Pichincha, posee un conjunto de montañas, que se caracterizan por tener varias franjas altitudinales. Debido a esto la vegetación de la zona varía de acuerdo a la franja altitudinal a la que pertenece.

Para presentar la flora que existe en la zona de estudio se ha tomado en cuenta los pisos climáticos realizados y determinados por el Dr. Misael Acosta Solís, que son los que a su vez dan a conocer los pisos florísticos.

Estos son los pisos florísticos que existen en el sector del Macizo del Pichincha y sus alrededores.

- Superpáramo o faja vegetativa superior alto andina
- Páramo o pajonal

⁸ MINISTERIO DE TURISMO; Inventario de la clasificación de Atractivos Provincia de Pichincha; Quito 1998.

⁹ SANTILLAN, Ana Cristina; Diseño Plan Gestión en el Valle de Lloa; Tesis de Grado - Quito Nov. 2000

- Ceja Andina
- Selva Subandina o Región Interandina¹⁰

Superpáramo o faja vegetativa superior alto andina

En el macizo de los Pichinchas, el superpáramo se encuentra representado en las cumbres de las montañas, ya que esta franja vegetativa se encuentra sobre los 4.000 m.s.n.m. esta vegetación es predominante en las cumbres de los volcanes Guagua y Rucu Pichincha, la que se caracteriza por ser raquílica y presentarse en forma rala.

Existen aquí cúmulos de paja espaciados unos con otros. En las laderas del Volcán, por ser de suelo areno-pedregoso o gravoso, existen plantas fanerógamas y asociaciones de musgos o líquenes. Estas agrupaciones de vegetales se forman con el fin de presentar mayor resistencia a las duras condiciones climáticas y para aprovechar los escasos nutrientes del suelo.

Así, esta vegetación tiene poco follaje, tallos estolónicos, rastreros y risomáticos; y es más pegado al suelo como defensa contra el frío. Por esta razón, también, algunas especies presentan un apretamiento escamoso en las hojas, como en el caso del *Culcitium rufescens*, la chuquiragua o la *Arestrastrum valerianaceae*. Son propias de esta franja la *Draba*, *Benthamiana cerastium*, *Senecio*, *Hypochoeris sanchoides*, *Werneria disticha*, *Pillactis*, *Eryngium humile*, *Chuquiragua insignis*, *Calceolaria*, *Baccharis* y Plantas en almohadón . También hay Frailejón: *Culcitium nivale* que presenta aspecto lanoso.

¹⁰ ACOSTA SOLÍS; Misael; “Fitogeografía y Vegetación de la Provincia de Pichincha”; Quito 1962

Páramo o pajonal

Esta franja vegetativa se encuentra sobre los 3500 a los 4000 m.s.n.m y tiene muchas veces algún parecido a la vegetación del área florística de “Ceja Andina”.

El tipo de vegetación de páramo se caracteriza por la ausencia de árboles, aunque se puede encontrar unos pocos. Los árboles y arbustos maderables que alcanza mayor altura del páramo es *Polylepis* (pantza o quinua) y una compuesta de género *Gynoxis buxifolia* en las faldas superiores del Pichincha.

Esta escasez de árboles se debe a los bruscos descensos de temperatura provocadas por las heladas.

El ambiente del páramo, por su altura es fresco, frío y húmedo, sin embargo las plantas pueden resistir cuando hay estación seca pronunciada en la cual prevalece el viento, la baja presión atmosférica y el sol.

La vegetación en esta zona se caracteriza por tener una fuerte raíz hendida con un cortísimo tallo, por lo que se encuentran casi al ras de la tierra. Un ejemplo de este tipo de vegetación son las adaptaciones xerofíticas que pueden ser consideradas plantas arosetonadas. También existen en esta áreas diferentes tipos florísticos de vivaces o leñosos como el *Lupinus Microphyllus*, *Baccharis humifusa* y *valeriana histella*. Existen cúmulos de pajonal cubriendo grandes extensiones como: *Erigerum pellitum*, *Werneria*, *Disticha graminifolia*, *Hipochaeris*, *Sonchoides* y *Valeriana rígida*.

También se puede encontrar en esta vegetación tipos de plantas llamadas “orgueles” por su forma; estas son: *Alchemila orbitaculata* y *A. Ciphoroides*.

Existe otras especies de plantas en forma de “alfombras” tales como: *Lucilia conoidea*, *Arenaria serpens* que es de color gris plateado. Hay plantas en forma de “almohadón” que caracterizan la vegetación de pajonal, estas son: *Plantago rígida*, *Azorella peduncularias* y *Werneria disticha*.

Entre las fanerógamas de flores vistosas hay: *gentiana sedifolia*, *gentiana limoselloides* y *Ilisipomia montioides*.

Las zonas bajas de páramo, que están protegidas por el viento y tienen suelo gumífero son aprovechadas para la siembra de papa, melloco (*Ullucus tuberosus*), quinua (*Chenopodium quinoa*) y habas (*Vicia faba*), estas especies se pueden encontrar sembradas en las laderas sur-este del volcán Guagua Pichincha.

Ceja Andina o Ceja de Montaña

Este piso denominado de esta manera es la que caracteriza en gran parte a la Parroquia de Lloa, esta faja vegetativa se encuentra en el bosque andino y en el páramo. Esta área se encuentra entre los 3.000 y 3.500 m.s.n.m.

También se lo encuentra en las laderas de los volcanes Pichincha y montes adyacentes.

En esta franja vegetativa predomina el tipo de vegetación de matorral y pastos.

Entre la vegetación de la zona tenemos plantas de flores azulino-vilaces y apretadas que se llaman *P. Soralea pubescens*, *monina s.p.* (*Polygalaceae*); *Micoinia* y *Brachyotum* (*Lie lastomaceae*) *Fucsia s.p.* (*Ocnotheraceae*), *Eupatorium glutinosum*, *Baccharis polyanta*, *Gynoxis buxifolia*, *Bardancia berberoides*, y especies del género *Senecio*.

Otras especies características de “ceja andina” son las floridas como: *Campanulaceae*, *Siphocampylo giganteus* y las caceolarias de flores amarillas canario. “La franja que se

encuentra entre la ceja andina y el páramo se llama Sotobosque”¹¹, donde encontramos: los romerillos (*Hypericum laricifolium*) que se encuentran formando cúmulos. En los enclaves de “ceja andina” hacia páramo, es decir; en las faldas superiores del Pichincha hay un arbusto llamado *Gynoxis buxifolia*.

En el área de Ceja Andina propiamente dicha hay: *Vadea stipularis*, *Heperoeles glarabata*, *H. Ferruginea*, *Rubus glabratus*, *Weinnannia fagaroides*, *Lomatie hirsuta*, *Polilepis coriacea*, *Deissanthus anfinus*, *Buddleia inacana*, *Palicourea sp*, *Sessa crussivenosa* y otras solanáceas; *Piper nubigenum* y otras piperáceas; *Tournefortia fuligenosa*; *valeriana sp.* Y las las compuestas arbustivas: *Eupatorium sp.*, *Senecio corazonensis* (trepadora) y *Liabum scendes* (trepadora). En esta franja hay el helecho arborescente: *Cyathea sodiros*.

La franja de ceja andina, es la transición vegetativa de la selva subandina al páramo.

Selva Subandina o Región Interandina

La selva subandina se encuentra en las laderas inferiores del macizo montañoso del Pichincha desde los 2.000 hasta los 3.000 m.s.n.m.

En este caso el límite inferior está marcado en el lado oriente por los bordes occidentales que separa a la ciudad de Quito con la Parroquia de Lloa. La vegetación de este se caracteriza por ser el tipo de bosque cultivado, tiene también la presencia de matorral o chaparro y existen cultivos agrícolas.

En el bosque cultivado existen especies de árboles y arbustos nativos y exóticos, entre los que están: *Eugenio sp.* (arrayán) árbol, *Baccharis floribunfa* (chilca) que es arbusto,

¹¹ ACOSTA SOLÍS; Misael; “Fitogeografía y Vegetación de la Provincia de Pichincha”; Quito 1962

buethneria geminifolia (chivo caspi), Miconia sp. (colca), (Laurel) árbol, Rubus coriaceus (moral arbusto), Orcopanax spp. (Pumamaqui), Lupinus spp. (Chocho silvestre) planta, Tara spinosa (guarango), Prunus serotina (capulí) árbol, Polylepis lanuginosa (yagual) y Buddleia meana, entre las especies nativas.

En las especies exóticas tenemos: Salís humbothiana (Sauce) árbol, Spartium junceum (Retama) arbusto, Acacias meansi, Anura y melanoxylon, Atriplex mumularia, Rosopsis spicigera, Zizyphus jujuba y spinachrisza, Eucaliptus globulus que hay en poca cantidad.

Entre los cultivos agrícolas que existen en la zona es necesario mencionar a los siguientes: maíz Zea mays, papas Solanum tuberosum, trigo, cebada, melloco (ullucus tuberosum), habas (Vicia faba), los pastos, avena.

La vegetación de matorral y chaparro se encuentra en las quebradas, zanjas y límites de zonas agrícolas por ejemplo los árboles de lechero Euphoria latazil, los Turpinia megaphylla o cedrillo, mortiños Vaccinium floribunfum, chilcas Baccharis latifolia mezclados con árboles de pumamaqui Oreopanax sp. O de peralillo Valeria stipularis que predomina en el paisaje y pocos helechos Blechnum sp., Gunnera sp., etc. entre lo más importante, Echeverría quitensis (siempre viva), Oxalys sp. (chulco), Cooriaria thimifolia (shanchi), Rubus adenotrionus y spp. (mora trepadora).

Algo de destacar como dato importante es que aproximadamente unas 40 Has se hallan reforestadas con especies exóticas; ciprés Cupressus sp., Eucalipto Eucaliptus globulus y

E. Patula, pinos Pinus radiata sin que las quebradas hayan perdido su vegetación nativa original.¹²

7.6 FAUNA

La fauna del sector se caracteriza por la influencia de los diferentes pisos climáticos y factores tales como: la temperatura, la altura, vegetación, etc. Sin embargo con el pasar de los años esto se ha modificado, es decir, habido una extinción de fauna a causa de varios factores tales como: la práctica de la cacería que hace muchos años se realizaba con intensidad en este sector y alrededores, la presencia de asentamientos humanos, la contaminación ambiental, las prácticas en el uso del suelo, etc.

Se conoce que en el tiempo de la colonización española en el área del Macizo del Pichincha y toda esta zona existían varias especies de mamíferos tales como: lobos, pumas y venados, pero que han desaparecido, quedando de ellos únicamente narraciones de antepasados.

Actualmente los animales que más predominan son las aves, de las que existen numerosas especies.

Los mamíferos que habitan en este sector son:

Conejo de Monte (*Sylvilagus brasiliensis*): Existen en forma abundante, especialmente en zonas donde hay vegetación de páramo y en la ceja de montaña. Es de color gris oscuro, orejas cortas y redondeadas.

¹² MINISTERIO DE TURISMO; Inventario de la clasificación de Atractivos Provincia de Pichincha; Ficha No.28; Quito 1998.

Su longitud de la cabeza a la cola es de 30 a 35 cm. Viven entre los pajonales de páramo con abundante maleza, que es donde construyen sus madrigueras. Se alimentan de hierbas y vegetales. Tienen un gran olfato y oído lo que les sirve para prevenir cualquier peligro. Estos conejos son tímidos y se ocultan fácilmente por su capacidad de mimetismo.

Raposa (*Didelphys marsupialis*): Vive hasta en alturas de 4.000 m.s.n.m, de preferencia en sitios cercanos a centros poblados. Pertenecen a la familia de los marsupiales. Son de color pardo, café oscuro, amarillento o crema. En su hocico posee pelos táctiles. Tiene cola larga desprovista de pelo, extremidades cortas con manos y patas en forma de garras. Come cualquier tipo de alimento, por lo general huevos, aves, insectos, etc.

Lobo de páramo (*Duscicyon culpacus*): Es un perro silvestre que vive en la Cordillera de los Andes. Su tamaño es de 1.70 metros de largo con su cola. Su pelaje es de color mezcla de amarillo, negro y gris. Las patas y orejas son pardo-rojizas.

Suelen habitar en cuevas y se alimentan de pequeños animales, tales como aves, roedores, conejos, etc, aunque de vez en cuando atacan a animales más grandes como corderos.

Zorrillo (*Conepatus Chinga*): O Mofeta habita hasta en los 4.000 metros de altura, su tamaño varía entre 40 y 45 cm, posee una gran cola cubierta de abundante pelaje color negro y blanco. Tiene garras encorvadas y dientes afilados. Son animales nocturnos, ya que el día pasan en su cueva. Se alimentan de gusanos, insectos y unos pocos vegetales. Como medio de defensa tienen unas glándulas que segregan un líquido de olor insoportable.

Sacha Cuy (*Cuniculus Tacnanowskii*): Es habitante de los gélidos páramos andinos, parecido a la guanta, pero con pelaje más largo. Tiene extremidades cortas y cabeza alargada, es de color café oscuro con manchas blancas. Vive en galerías formadas en la tierra, es herbívoro.

Entre las aves más comunes en el área encontramos:

- Gavilán espalda roja (*Buteo Polvosoma*)
- Torcaza (*Columba faciata*)
- Paloma frejolera (*Leptotila verreauxi*)
- Gran tangara de los Altos Andes (*Euthraupis montana*)
- Quinde Real (colibrí *coruscanis*)
- Brillo Rayo de Sol (*Aglacactis cupripennis*)
- Mara o Marrajo Chico (*Antigena laminorostris*)
- Colibrí pico espada (*Ensifera ensifera*)
- Colibrí El Calzonario (*Erioenemis luciani*)
- Guiragchuro (*Phuctides chrysopeplus*)
- Pájaro brujo (*Pyrocephalus rubinus*)
- Colibrí candela o nina quinde (*Topaza pyra*)
- Guajalito (*Trogon personatus assimilis*)
- Golondrina blanco – azul (*Nothiochelidon cyanolcuca*)
- Tordo Gigante /mirlos (*Turdus fuscater*)
- Gorrión (*Zonotrichia capensis*)
- Magellanica (*Carduelis spinus*)
- Quinde cola larga azul (*Aglaiocercas kingi coelestis*)

- Palomas del género Columba sp¹³

7.7 INFRAESTRUCTURA BÁSICA

La infraestructura básica que dispone la Parroquia de Lloa, es buena, ya que cuenta con la mayoría de servicios básicos y casi toda la población la dispone.

7.7.1 Vías de acceso

Las vías de acceso para el ingreso a la Parroquia de Lloa se encuentran en buen estado, como por ejemplo el acceso por el Barrio Mena 2 hacia la población misma de Lloa, cuenta con un asfaltado de 10 km, del cual 5,5 km de asfalto fue recién inaugurado como obra importante, además hay que mencionar que el acceso al interior de la parroquia, está compuesta por vías de tercer orden que son lastradas y que tanto en invierno como en verano son transitables por vehículos livianos, 4 x 4 y transporte pesado, sin presentar dificultades de riesgo.

7.7.2 Luz eléctrica

En cuanto a la luz eléctrica el 76,6 % dispone de este servicio, es decir, que la mayoría de la población del Valle de Lloa tiene acceso a este servicio básico, siendo éste un factor positivo para el nivel de vida y bienestar de sus habitantes.

7.7.3 Alcantarillado y agua potable

La red de alcantarillado se lo dispone en un 76,5 % en la población de Lloa. Con el fin de mejorar la calidad de vida el Gobierno Provincial de Pichincha ha elaborado en su “Plan General de Desarrollo de Pichincha” el proyecto de diseño y

¹³ PATZEL, Erwin; “Flora y Fauna del Ecuador”; 1978

construcción de la red de alcantarillado para varios sectores que pertenecen a la Parroquia de Lloa que a continuación se describen: para la Coop.29 de Mayo, centro de Lloa, la Tablera, Palmira, San José del Cinto, San Luis, Urauco, La Victoria, para estos próximos años se iniciarán algunas de ellas, incluso varias obras ya están ejecutándose.¹⁴

En el caso de el agua el 100% de las personas tienen acceso a este servicio ya sea por la construcción de tanques de captación y reservorio de agua o también porque se abastecen de los ríos cercanos a su vivienda que son originados de manantiales o fuentes y que tienen la característica de ser aguas no contaminadas y aptas para el consumo humano.

7.7.4 Teléfono

El servicio de teléfono solo se dispone del 12,6% en las viviendas del sector, el resto de la población no lo dispone por el alto costo que implica tenerlo y otros pobladores porque la ubicación de sus viviendas están muy apartadas del pueblo.¹⁵

¹⁴ GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA; Plan General de Desarrollo de Pichincha; Editorial Ary; Tomo I Quito – Ecuador 2002.

¹⁵ INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos); VI censo de población y V de vivienda; 2001

VIVIENDA		
Viviendas	Número	380
Hogares	Número	382
Casas, villas o departamentos	% (viviendas)	82,6
Piso de entablado, parquet, baldosa, vinil, ladrillo	% (viviendas)	83,2
Sistemas de eliminación de excretas	% (viviendas)	54,7
Servicio eléctrico	% (viviendas)	76,6
Servicio telefónico	% (viviendas)	12,6
Servicio de recolección de basura	% (viviendas)	39,5
Déficit de servicios residenciales básicos	% (viviendas)	75,5
Vivienda propia	% (hogares)	58,9
Personas por dormitorio	Número	2,6
Hacinamiento	% (hogares)	23,7
Servicio higiénico exclusivo	% (hogares)	36,6
Ducha exclusiva	% (hogares)	30,8
Cuarto de cocina	% (hogares)	93,7
Uso de gas o electricidad para cocinar	% (hogares)	71,1
Uso de gas para cocinar	% (hogares)	71,1
Uso de leña o carbón para cocinar	% (hogares)	27,9
Índice multi-variado de infraestructura básica	Índice (sobre 100)	

7.8 ORGANIZACIÓN POLÍTICA DE LA PARROQUIA DE LLOA

Las autoridades de la parroquia de Lloa están representadas por: el Teniente Político y la Junta Parroquial de Lloa, dependiente del Ministerio de Gobierno y del Gobierno Municipal respectivamente. La Junta Parroquial de Lloa es un gobierno seccional autónomo, y está conformado por 5 miembros.

Entre sus funciones están: el de planificar y ejecutar en coordinación con el municipio, prefectura y FISE, la construcción de obras comunitarias así como la administración de justicia.

7.9 POBLACIÓN

7.9.1 Aspecto socio-económico

La economía de la zona basada en la producción agrícola en las numerosas haciendas que existen donde se producen productos agrícolas de papas, maíz, habas, trigo, los pastos cultivados y de avena para ganado ocupan amplios espacios separados por cercas vivas de lechero, chilca, pumamaqui, etc. Además se ha desarrollado la producción ganadera y con ello se han elaborado varios productos lácteos como la leche, quesos, etc. Que en sí constituyen pequeñas microempresas, que sacan a vender sus productos a la ciudad de Quito entre semana.

Además varios pobladores se encuentran trabajando en las canteras donde se realiza la explotación de las canteras que han generado fuentes de trabajo de manera directa, indirecta y se concede trabajo a 47 familias, que viven en la zona de influencia de la cantera, que abastece de un importante volumen de materiales de construcción (MC), bloques ornamentales y material para bloques al sur de la capital y parte de Cutuglahua y Tambillo.

En la parte turística no hay un alto índice de participación por los pobladores, pero han contribuido de cierta manera dedicándose a la producción de truchas y esto ha impulsado a que se realicen la actividades de pesca deportiva.

EMPLEO		
Población en edad de trabajar (PET)	Número	1030
Población económicamente activa (PEA)	Número	732
Tasa bruta de participación laboral	% (población total)	51,2
Tasa global de participación laboral	% (población total)	71,1

DESIGUALDAD Y POBREZA		
Pobreza por NBI	% (población total)	76,7
Pobreza extrema por NBI	% (población total)	35,8
Personas que habitan viviendas con características físicas inadecuadas	% (población total)	13,3
Personas que habitan viviendas con servicios inadecuados	% (población total)	67,2
Personas que habitan viviendas con alta dependencia económica	% (población total)	3,4
Personas en hogares con niños que no asisten a la escuela	% (población total)	11,5
Personas en hogares con hacinamiento crítico	% (población total)	29,9
Incidencia de la pobreza de consumo	% (población total)	77,7
Incidencia de la extrema pobreza de consumo	% (población total)	34,7
Brecha de la pobreza de consumo	% (línea de pobreza)	34,3
Brecha de la extrema pobreza de consumo	% (línea de extrema pobreza)	9,2

7.9.2 Educación

Se ha analizado el factor educación en la parroquia de Lloa, y se tienen datos de que el 12, 2 % de la población está en el analfabetismo, sin embargo es necesario mencionar que esta parroquia dispone de pocos establecimientos educativos, la mayoría son de educación primaria.

7.9.3 Aspecto socio-cultural

Costumbres y tradiciones

En la población de Lloa, las fiestas de parroquialización se celebran el 29 de Mayo, de cada año y tienen una duración de 2 a 3 días, depende generalmente de cómo lo programe el prioste, quien cubre con todos los gastos, para este evento de gran importancia para su población.

Se organiza la elección de la reina, por el pueblo se realizan desfiles de carros alegóricos, se presentan bandas de pueblo acompañado de juegos pirotécnicos y la

vaca loca, que son realizados de carrizo y pólvora. Hay bailes populares, corridas de toros de pueblo, la chicha y el trago que nunca faltan para la celebración.

En cuanto a creencias religiosas, los pobladores de Lloa y algunas personas de la ciudad de Quito, acostumbran a realizar una caminata hacia la Virgen del Cinto del Guagua Pichincha, en el mes de agosto a partir de la segunda semana (entre el 15 o 20 de agosto) y para ello salen a las 4 de la mañana, para ascender a las faldas del Volcán Guagua Pichincha, una vez lograda la meta van hacia la cumbre misma del volcán, para celebrar una misa a las 11 h00 a.m, en honor a la Virgen, para manifestar sus peticiones milagrosas y para pedir la protección para toda la población en caso de una posible erupción volcánica. Luego de aquello regresan al poblado alrededor de las 2 o 3 de la tarde.

La romería de la Virgen del Cinto es diferente se lo realiza en todo el mes de septiembre, los días domingos en el Santuario, lugar que se encuentra ubicado antes de ingresar al Valle de Lloa, donde se efectúan varias misas de agradecimiento por la fe que tiene la gente en esta imagen divina.

La comida típica de Lloa, sale a relucir en sus fiestas, y es sin duda el caldo de gallina, tortillas de papa, choclos asados y cocidos, papas con cuy, la chicha, habas, queso amasado, trucha, yahuarlocro, el hornado, entre lo más representativo de la zona.

7.9.4 Aspecto socio-demográfico

La población de la parroquia de Lloa está conformada por 1431 habitantes, de los cuales en su mayoría 760 son hombres y 671 son mujeres.¹⁶

Sin embargo hay que destacar que la mayoría de la población se encuentra en la edad de 0 a 5 años, siendo los niños con mayor proyección de poblar la zona.

A continuación se puede ver un cuadro que hace mención a la población según las edades, sexo y raza.

POBLACIÓN		
Población (habitantes)	Número	1431
Población - hombres	Número	760
Población - mujeres	Número	671
Estimación de la población negra rural	% (población rural)	0,1
Estimación de la población indígena rural	% (población rural)	7,1
Población - 0 a 5 años	Número	206
Población - 6 a 11 años	Número	187
Población - 12 a 17 años	Número	163
Población - 18 a 24 años	Número	154
Población - 65 años y más	Número	175
Índice de feminidad	Mujeres por 100 hombres	88,3

7.10 FACILIDADES TURÍSTICAS

Es una zona donde el turismo no ha sido explotado en su máxima dimensión y que con una planificación y desarrollo de proyectos turísticos, podría convertirse en un destino turístico digno de ser visitado.

Existe poco interés por parte de la población en involucrarse en esta actividad económica importante para esta parroquia y la Provincia de Pichincha.

¹⁶ INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos); VI censo de población y V de vivienda; 2001

En el Valle de Lloa, se puede desarrollar el turismo medicinal, por la cantidad de aguas minerales que tiene el lugar y su importancia en el campo científico, también se puede aprovechar para desarrollar el turismo de aventura, el agroturismo, el ecoturismo, paseos a caballo, la pesca deportiva.

7.10.1 Alojamiento

En lo que se refiere a la prestación de servicios en alojamiento, solo existe un establecimiento que oferte hospedaje que es el Refugio del Volcán Guagua Pichincha con capacidad para 16 personas, por ser considerada una parroquia de visita de un día.

7.10.2 Alimentación

La alimentación se ofrece a través de comedores pequeños en donde su expendio es de gastronomía propia del sector, sitios que carecen de instalaciones adecuadas en atención y facilidades para el visitante.

7.10.3 Transporte

Actualmente cuenta con las facilidades en vías de acceso, útiles para el lugar pueda ser visitado por turistas nacionales y extranjeros, tal es el caso, que tiene 10 km de vía asfaltada hasta llegar al poblado de Lloa.

El transporte para los pobladores y turistas no abastece, solamente existe una buseta que realiza este servicio des de Lloa hasta el barrio Mena 2 que sale a las 6 a.m. y desde el barrio Mena 2 hasta la Población de Lloa un bus que sale a las 6 p.m., sin embargo se puede transportar en algunas camionetas que existen en el lugar y volquetes que traen leche y otros productos hasta la ciudad de Quito.

7.10.4 Atractivos turísticos y actividades recreacionales

Posee varios atractivos turísticos naturales y culturales entre ellos están varios ríos como el Cinto, el Cristal, etc, el macizo del Pichincha que está compuesto de varias montañas y elevaciones menores aisladas que corren en sentido sur oeste – nor oeste, como las siguientes:

El Volcán Guagua Pichincha de 4.794 m.s.n.m., tiene la forma de un gran cono truncado; donde se pueden realizar actividades turísticas de trekking, caminatas, además está cerca e ahí el Rucu Pichincha, ambas elevaciones de importancia que están ubicados en la cordillera occidental de los Andes, en la parroquia de Lloa existen también las fuentes de aguas termales como las de Palmira que son de origen volcánico, las aguas termales de Lloa, que tienen características de poseer minerales en disolución como bicarbonatos de sodio, calcio, magnesio y potasio; cloruros de hierro y sodio y bióxido decarbono, incluso según sus aguas sirven para curar enfermedades de la piel, hay presencia de las llamadas caídas de agua, etc; factores biológicos y naturales que son importantes para que en el sector se realicen estudios y proyectos para desarrollar el turismo de salud, ecoturismo por contar con una biodiversidad en flora y fauna, propia de bosque nublado y de páramo, etc. también se puede desarrollar el turismo de aventura, por la importancia que pueden manifestar las aguas termales de acuerdo a su composición química y llegar a satisfacer las necesidades de los pobladores del sur de la ciudad de Quito y convertirse en un destino turístico cercano y con muchas actividades turísticas a implementarse.

En el Valle de Lloa se han implementado algunas actividades como los paseos a caballo, la pesca deportiva de la trucha, por ser una especie de aguas frías y que el sector lo proporciona, por ello su producción es muy buena y los fines de semana hay

cientos de turistas que visitan el lugar para pescar, hace falta mejorar en algunos aspectos para que se consolide esta actividad.

El turismo cultural - religioso se manifiesta por la presencia de muchos devotos de la Virgen del Cinto, que acuden todos los años a mediados del mes septiembre a rendir culto y a pedir milagros en el Santuario de la Virgen del Cinto, que está a 5,5 km de la ciudad de Quito y que según los pobladores del sector cuentan que dicha imagen que se encuentra dibujada en una piedra volcánica, que fue hallada en faldas del Volcán Guagua Pichincha en el siglo XX.

Otra manifestación cultural de Lloa son las fiestas de parroquialización, éstas también son aprovechadas para atraer al turismo, tal es el caso que sus pobladores y sus dirigentes se organizan para realizar desfiles, corridas de toros de pueblo, acompañados de bandas de música, etc.

7.11 CONCLUSIONES

- Por disponer de atractivos turísticos y variedad en flora y fauna ésta parroquia captaría mayor número de turistas si dispusiera de facilidades en alojamiento y alimentación.
- La cercanía a la ciudad de Quito es una buena alternativa de desarrollo.
- La actividad turística bien manejada permitirá nuevas alternativas de trabajo, oportunidad de desarrollo económico.
- Las aguas minerales del sector deben ser aprovechadas con fines medicinales.
- Capacidad para realizar actividades turísticas de observación de flora y fauna, camping, paseos a caballo y recorridos ecoturísticos, etc.

CAPITULO 2

8. ESTUDIO DE MERCADO

2.1 INTRODUCCIÓN

En una época de globalización y de alta competitividad de productos o servicios, como lo es en el cambiante mundo del marketing es necesario estar alerta a las exigencias y expectativas del mercado turístico, para ello es de vital importancia para asegurar el éxito de las empresas turísticas, hacer el uso de técnicas y herramientas, una de ellas es la de llevar a cabo un estudio de mercado.

Para realizar éste estudio se utilizará como herramienta de mercado, la encuesta, de manera que sirva para recopilar información valiosa necesaria a la hora de la toma de decisiones. Una vez recolectados los datos éstos serán analizados, para obtener un diagnóstico referente al tipo de servicios y actividades a instalar, también determinar la demanda potencial y futura que dispondrá la zona de estudio.

Además en este capítulo se dará a conocer los pasos así como un análisis de las inferencias turísticas para calcular el tamaño de la muestra, qué tipo de muestreo se va aplicar, identificación del mercado, universo, etc.

Para lo cual se requiere que las preguntas de la encuesta sean contestadas correctamente y con la mayor veracidad, para así obtener un conjunto de información que permita realizar un análisis profundo y serio del mercado turístico que visita el valle de Lloa mediante la tabulación.

Para la encuesta definitiva se tomarán en cuenta los problemas e inconvenientes presentados en las prueba piloto con la finalidad de aplicar los correctivos necesarios antes de su aplicación.

2.1.1 Definición de Estudio de Mercado

El estudio de mercado es una herramienta de mercadeo que permite y facilita la obtención de datos, resultados que de una u otra forma serán analizados, procesados mediante herramientas estadísticas y así obtener como resultados la aceptación o no y sus complicaciones de un producto dentro del mercado.

2.2 OBJETIVO GENERAL DEL ESTUDIO DE MERCADO

Determinar el mercado meta, las necesidades de los turistas y las actividades turísticas, que se pueden realizar en el valle de Lloa.

2.2.1 Objetivos específicos

- Determinar el segmento de mercado que visita el Valle de Lloa, estableciendo la demanda turística y las necesidades de los visitantes potenciales.
- Determinar el grado de interés de las agencias de viaje y operadoras, en desarrollar actividades turísticas en el Valle de Lloa.

Fases de un Estudio de Mercado

El proceso de realización del estudio de mercados se descompone en cinco grandes fases para su análisis:

1. Preparación
2. Realización

3. Tabulación
4. Interpretación y análisis
5. Aplicación

Preparación

El estudio de mercado se aplicará a través de la opinión del público en el nivel de aceptación; éstos sondeos se realizarán a través de la aplicación del instrumento llamado encuesta. Para lo cual se aplicará una encuesta piloto para luego plantear un reformulación y aplicar la encuesta definitiva.¹⁷

Fase de realización.

Trata sobre el contacto con el universo para conseguir la información que proporcionará la muestra calculada y elegida, a través del cuestionario. No se deberá influir en las respuestas. Además se deberá tener muy en cuenta al momento de encarar a las personas saludar cortésmente e iniciar con toda la rapidez posible el interrogatorio del cuestionario.

Fase de tabulación.

Es el inicio del resumen de la información obtenida a través de la encuesta; para que la información sea veraz y elocuente, es preciso una escrupulosa corrección en los cuestionarios que suele llamarse depuración, que consiste en revisar uno por uno todos los cuestionarios, observando las omisiones de respuestas que puedan tener las preguntas, respuestas ilegibles, incomprensibles para el encuestado, etc..

Concluida la depuración, se pasa a la tabulación. El resultado de éste recuento serán los

¹⁷ <http://www.monografias.com/trabajos11/refin/refin.shtml#pla>

gráficos estadísticos en las que se resume la información obtenida de las encuestas y que en la fase de interpretación serán analizados para obtener a final una conclusión que servirá como base para la toma de decisiones, estas tabulaciones y gráficos pueden ser hecha a mano, a maquina o por computadora.

Fase de interpretación.

Terminadas las tablas y gráficos estadísticos, se continúa con la redacción del informe correspondiente, que tiene por objeto aclarar lo más posible los resultados de la encuesta y debe ser sobretodo objetivo. En ésta fase se hace un análisis sobre los resultados tabulados, producto de las encuestas realizadas.

Fase de aplicación de resultados.

Se realizará de acuerdo a lo que se tenga como resultados de las encuestas y se realizará la propuesta.

METODOLOGÍA

El Estudio de Mercado está enfocado, primeramente a la recopilación de información básica que se obtendrá de las encuestas dirigidas hacia los turistas nacionales y a las agencia operadoras de turismo, quiénes aportarán con información valiosa para el desarrollo de los próximos capítulos del proyecto y luego el correspondiente análisis y proyección de los resultados, tomando en cuenta a la información estadística.

El universo de la investigación se calculó tomando como referencia al dato estadístico propiciado por el Ministerio de Turismo en el que se da a conocer que el flujo turístico hacia

la Parroquia de Lloa en el año 2003 Ene – Mar fue de 5722, luego con proyecciones se estableció un resultado final en el número de visitas.

La planificación y diseño del cuestionario, de la encuesta piloto y la encuesta definitiva está a cargo del autor del proyecto de la tesis de grado, con la supervisión de la directora de la tesis.

Las encuestas dirigidas hacia los turistas se lo realizó en el Valle de Lloa y en las instalaciones del Santuario de la Virgen del Cinto; mientras tanto que para las Agencias de Operadoras se aplicó en las entidades que funcionan en la ciudad de Quito.

Los resultados estarán a disposición de quienes lo necesiten y tengan un interés amplio por conocer datos estadísticos referenciales de carácter investigativo con un aporte social.

2.3 ENCUESTA

Definición.- Instrumento de investigación, que sirve para determinar la oferta y demanda de un producto o servicio, a través de la elaboración de preguntas, consultadas a un cierto número personas, establecidas según datos estadísticos y cálculo matemático, para satisfacer de la mejor manera las necesidades del mercado. El método a utilizarse será:

La encuesta personal.

Es la mas usada en la práctica, que consiste en una entrevista entre el encuestador y la persona encuestada.

Cabe agregar que en ésta investigación de mercado se ha utilizado este método de sondeo de opinión, pues se ha comprobado que los resultados por éste tipo de encuesta es bastante exacta y beneficiosa para poder adoptar una decisión más acertada y segura.

Ventajas

- Se aclaran las dudas y respuestas en el acto.
- Se juzga a la persona y se segmenta sus datos personales.
- La muestra queda perfectamente definida.

Desventajas

- Su costo elevado.
- Su laboriosidad y duración.
- El riesgo de la influencia en la respuesta, por parte del entrevistador.

Diseño de la encuesta

Una vez que se ha definido el objetivo general de la encuesta, se diseñaron dos encuestas una dirigida para los turistas y otra hacia las agencias operadoras de turismo, las mismas que disponen de preguntas cualitativas y cuantitativas. Están divididas en dos partes fundamentales:

- Datos generales de identificación del encuestado
- Datos del tema de investigación

Las preguntas de la encuesta son de la siguiente manera:

- 1.- Cerradas o dicotómicas.** En las que solo se podrá responder SI o NO.
- 2.- De múltiple elección,** en aquellas donde se le sugiere al entrevistado las posibles respuestas a optar. (con 1 a 3 en orden de prioridad)
- 3.- Abiertas o libres,** por las que el entrevistado expresará libremente su opinión.
- 4.- De clasificación,** para señalar por orden de preferencia las sugerencias que se ofrecen.

Encuesta piloto para turistas

Una vez que se ha definido el cuestionario a utilizar y las variables a cubrir por parte de la encuesta, se tomó como muestra para realizar las encuestas a de 20 personas (turistas nacionales) y a 15 personas (turistas extranjeros), en el caso del primero se realizó a los turistas que visitan los fines de semana el Valle de Lloa, y en el segundo caso por la falta de presencia de turistas extranjeros en la zona antes mencionada.; se realizó en la zona turística de la Av. Amazonas, ubicada al norte de Quito.

- Las encuestas que se realizaron permitieron replantear algunas preguntas como: Qué servicios complementarios se podrían desarrollar en las instalaciones propuestas en un Complejo Turístico o las cabañas que se pretenden construir, también cuánto dinero estarían dispuestos a pagar los turistas por la utilización de las aguas termales y sus instalaciones, además se pudo considerar un punto muy importante como son las variables que responden al estudio de impacto ambiental, y qué es lo que consideraban los turistas que le hace falta al Valle de Lloa para llegar a ser un destino turístico potencial.
- Permitió determinar el tiempo estimado en llenar la encuesta, con el objetivo de planificar para la posterior realización de encuestas.

- Se pudo comprobar que las encuestas dirigidas hacia los turistas extranjeros, no fueron muy halagadoras en cuanto a resultados como: no conocían el Valle de Lloa, algunos lo habían observado de paso hacia el Volcán Guagua Pichincha, la mayoría de ellos no estuvieron disponibles en ayudar a llenar las pocas encuestas piloto.
- Finalmente se elaboró una sola encuesta y la definitiva.

Diseño de la encuesta para turistas

El diseño de la encuesta para turistas consta de 12 preguntas, dividida en dos partes: la primera donde se recopilan los datos generales de identificación del encuestado y la segunda parte son datos propiamente del tema de investigación del proyecto. Las preguntas son de elección múltiple, donde se le solicita al encuestado escoger una, dos, tres o más opciones presentadas en un listado de alternativas, contienen preguntas cerradas o dicotómicas de afirmación o negación.

La primera parte de la encuesta hace posible la recopilación de datos generales de los encuestados, respondiendo a variables como: edad, sexo, nivel de instrucción, ocupación y nacionalidad.

Las dos primeras preguntas responden al conocimiento por parte del turista sobre el poblado de Lloa y sus aguas termales, las preguntas 3 y 4 responden a las instalaciones que se podrían construir y a los servicios complementarios que se podrán desarrollar, es decir correspondientes al estudio técnico del proyecto. Las preguntas 5 y 7 responden a los objetivos del estudio de mercado, para determinar el grado de importancia turística del sector, y la frecuencia de su visita.

La pregunta 6 responde a la parte del estudio financiero, indicando el poder adquisitivo del turista y el gasto que podría realizar en el complejo turístico o cabañas que se instalen.

La pregunta 8 y 9 son variables que responden aspectos de necesidades básicas que le hacen falta a Lloa por mejorar e implementar.

La pregunta 10 responde a la oferta, a las actividades turísticas que se podrían realizar en el sector, obviamente con el aporte e interés del turista

La pregunta 11 da respuesta a la variable de promoción y publicidad del Complejo Turístico, así como también la infraestructura y servicios que faltan por desarrollarse aún más.

Finalmente la pregunta número 12 responde al capítulo del estudio de impacto ambiental, ya que para la ejecución del proyecto actualmente se considera al aspecto ambiental como indispensable.

Encuesta piloto para las agencias operadoras

Una vez que se ha definido el cuestionario a utilizar y las variables a cubrir por parte de la encuesta, se tomó como muestra para realizar las encuestas a 20 agencias operadoras de turismo de la ciudad de Quito.

- Las encuestas que se realizaron permitieron replantear algunas preguntas como: el caso en que se pedía la dirección del establecimiento y eso llevaba mucho tiempo o incomodaba en alguno de los casos por lo que se tuvo que suprimir esta pregunta.
- Otra pregunta que se pudo plantear fue la de a qué sitios de la Provincia de Pichincha operaban y su prioridad según la importancia
- Permitió determinar el tiempo estimado en llenar la encuesta, con el objetivo de planificar para la posterior realización de encuestas.
- También se determinó que las encuestas dirigidas hacia las agencias de viajes se presentaba como una barrera para recopilar información para el estudio de mercado que se pretende por lo que al inicio se optó por realizarlo solo a las operadoras de turismo, sin embargo, en éstas últimas algunas entidades operaban solo Galápagos y en otros casos la

región Amazónica, por lo que al final se tomó la decisión de realizarlo solo en las que operaban a nivel nacional, es decir, en todo el Ecuador.

- Finalmente se elaboró una sola encuesta y la definitiva.

Diseño de la encuesta para las agencias operadoras

El diseño de la encuesta para las operadoras de turismo, consta de 13 preguntas, dividida en dos partes: la primera donde se recopilan los datos generales de identificación por ejemplo el nombre de la agencia y el cargo en la empresa de la persona encuestada. Las preguntas son de elección múltiple, donde se le solicita al encuestado escoger una, dos, tres o más opciones presentadas en un listado de alternativas, contienen preguntas cerradas o dicotómicas de afirmación o negación.

En la segunda parte se involucran preguntas para la investigación misma del proyecto planteado.

Las dos primeras preguntas responden al estudio de la oferta turística que son ofrecidas por parte de las operadoras de turismo, factor importante para el análisis de nuestro producto en el mercado turístico.

Las preguntas 3 hace énfasis al conocimiento sobre el sector de el Valle de Lloa y sus alrededores, es decir, los atractivos turísticos que dispone el lugar.

La pregunta 4 responden a las instalaciones que se podrían construir y desarrollar, es decir correspondientes al estudio técnico del proyecto.

Las preguntas 5 responde a la parte del estudio financiero, indicador del tipo de oferta al mercado turístico el costo que se podría realizar en el complejo turístico o cabañas al momento de realizar un paquete turístico.

La pregunta número 6 responde a la importancia económica y social que implica el desarrollo de este proyecto en el lugar.

La pregunta 7 y 8 responde a la importancia turística actual y futura del sitio, así como la duración en su visita.

La pregunta 9 y 10 son variables que responden aspectos de la oferta turística que se puede brindar al mercado en cuanto a las actividades turísticas a implementaren el sitio.

La pregunta 11 responde a la oferta, a las actividades turísticas que se podrían realizar en el sector, obviamente con el aporte e interés del turista

La pregunta 12 da respuesta a la frecuencia de visitas que se puede realizar.

En la pregunta número 13 responde al capítulo del estudio de impacto ambiental, ya que para la ejecución del proyecto actualmente se considera al aspecto ambiental como indispensable.

2.4 UNIVERSO

Con los resultados obtenidos en las encuestas piloto dirigidas a turistas, se tomó la decisión de considerar solamente a turistas nacionales pues es un destino dirigido para el turismo interno a futuro con promoción y divulgación de la parroquia el turismo receptivo conocerá el lugar; a más de ello es necesario indicar que se encontraron datos estadísticos que relacionan solamente turismo interno dentro de la parroquia de Lloa, por lo que se ha justificado esta decisión.

Para la elaboración de las encuestas tanto para turistas, como para las agencias operadoras de turismo, se tomó como universo de carácter finito a los siguientes datos estadísticos:

Según fuente del Ministerio de Turismo y la Encuesta de Turismo Interno; las visitas realizadas por residentes en Quito hacia Lloa, según viajero y lugar de destino de fines

de semana es de 5.722 visitantes durante el primer trimestre (Ene – Mar 2003); único dato estadístico actualmente disponible.

Cuadro LVF-1

Turismo interno: visitas realizadas por residentes en Quito, según viajero y lugar de destino de fines de semana

Lugares visitados	Número de excursionistas	Proporción	Número de turistas	Proporción	Total de visitantes	Proporción	Proporción acumulada
Lloa	4.014	0,9	1.708	0,7	5.722	0,8	84,5

Fuente: Encuesta de Turismo Interno (enero - marzo 2003)¹⁸

Mientras tanto que según datos estadísticos, también se ha determinado que existe un universo finito de alrededor de 156 agencias operadoras correspondientes a la Provincia de Pichincha, de las cuales se prevé que un 60% (93,6 agencias) se dedica a operar a nivel nacional, mientras que el 40% restante (62,4 agencias) opera la región amazónica y la región insular o Galápagos.

2.5 DISEÑO Y CÁLCULO DE LA MUESTRA

A continuación se procederá al cálculo de la muestra, para determinar el grupo humano a encuestar, es decir, a los 5.722 visitantes, y se lo realizará con un intervalo de confianza del 94%, un error de estimación del 6% y una constante de 1.96². El detalle del cálculo de la muestra es el siguiente:

$$n = \frac{\alpha^2 N \cdot p \cdot q}{e^2 (N - 1) + \alpha^2 \cdot p \cdot q}$$

n = tamaño de la muestra

α^2 = desviación estándar = 1.96²

N = universo = 5.722 visitantes

p = probabilidad a favor = 50%

q = probabilidad en contra = 50%

e = error de estimación = 6%

¹⁸ MINISTERIO DE TURISMO; Encuesta Turismo Interno; Quito Enero - Marzo 2003

$$n = \frac{3,84 \times 5.722 \times 0,50 \times 0,50}{(0,0036) \times (5.722 - 1) + 3,84 \times 0,5 \times 0,5} = \frac{5493,12}{21,56}$$

n = 254,78 encuestas aplicadas a turistas nacionales

A continuación también se determinará la muestra para aplicar las encuestas a las agencias operadoras, siendo motivo de investigación y análisis del mercado y para ello se ha tomado los siguientes datos: en la Provincia de Pichincha existen alrededor de 156 agencias operadoras de turismo, de las cuales el 40% opera la región Amazónica y la región Insular o Galápagos y el restante 60% lo realiza a nivel nacional, por lo que se ha tomado a este último porcentaje como dato para determinar la muestra de las encuestas ha aplicar y representa a un universo de 93,6 agencias operadoras, además se calculará con un intervalo de confianza del 94% y un error de estimación del 6% y una constante de 1.96², de donde se obtendrá la siguiente muestra :

$$n = \frac{\alpha^2 N \cdot p \cdot q}{e^2 (N - 1) + \alpha^2 \cdot p \cdot q}$$

n = tamaño de la muestra

α^2 = desviación estándar = 1.96²

N = universo = 93,6 agencias operadoras

p = probabilidad a favor = 50%

q = probabilidad en contra = 50%

e = error de estimación = 6%

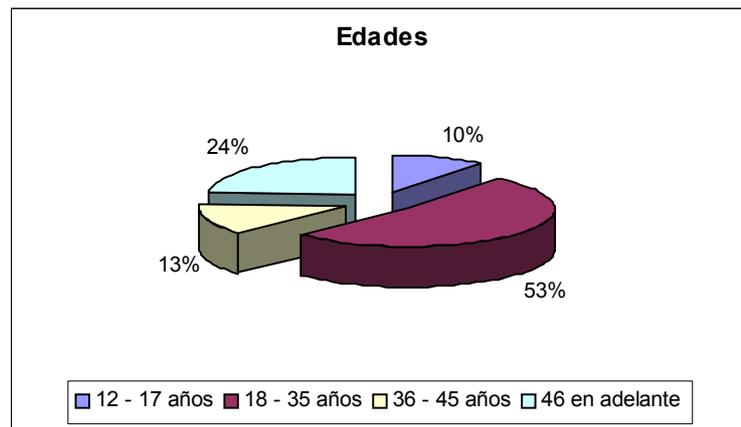
$$n = \frac{3,84 \times 93,6 \times 0,50 \times 0,50}{(0,0036) \times (93,6 - 1) + 3,84 \times 0,5 \times 0,5} = \frac{89,86}{1,29}$$

n = 69,63 encuestas aplicadas a las agencias operadoras de turismo

ENCUESTA PARA TURISTAS

GENERALIDADES

EDAD	Nº PERSONAS	PORCENTAJE
12 - 17 años	26	10,19%
18 - 35 años	135	52,94%
36 - 45 años	33	12,94%
46 en adelante	61	23,92%
TOTAL	255	100%

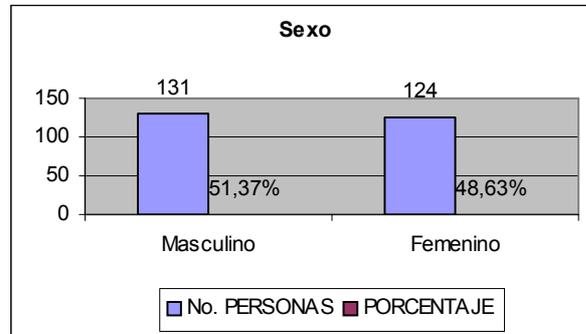


Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: La información indica que el segmento de mercado va estar dirigido hacia la mayoría de personas adultas de 18 a 35 años de edad con un 52,94% y de 46 años de edad en adelante con un 23,92% personas que visitan el lugar por la importancia de las aguas termales.

SEXO	No. PERSONAS	PORCENTAJE
Masculino	131	51,37%
Femenino	124	48,63%
TOTAL	255	100%

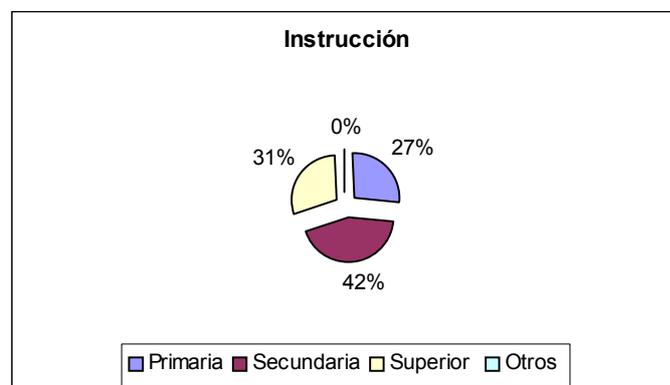


Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: La presencia de turistas en su mayoría corresponde al sexo masculino con un 51,37% y al femenino con un 48,63%, el sector de Lloa tiene un poco más elevado el número en cuanto a la visita de hombres.

INSTRUCCIÓN	Nº PERSONAS	PORCENTAJE
Primaria	69	27,06%
Secundaria	107	41,96%
Superior	79	30,98%
Otros	0	0,00%
TOTAL	266	100%



Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: En cuanto a nivel de instrucción de los visitantes, en un alto porcentaje corresponde a la educación media y superior, secundaria tiene un 41,96% y el superior con un 30,98%, lo que significa que hay gente culta y preparada que visita el sector.

NACIONALIDAD	N° PERSONAS	PORCENTAJE
Nacionales	255	100%
TOTAL	255	100%

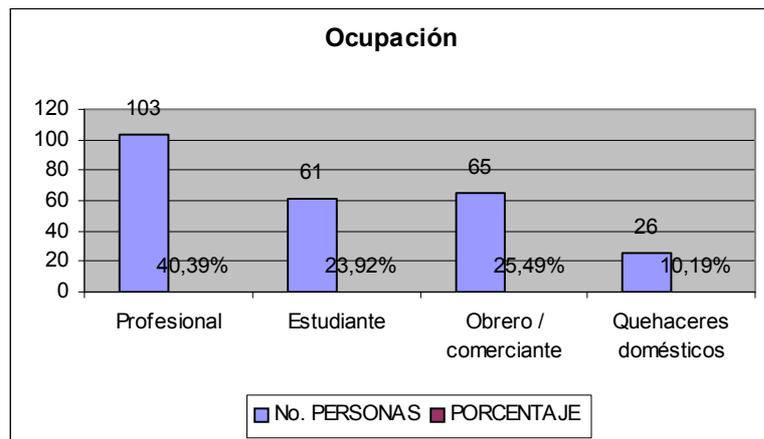


Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Nuestro mercado meta es el turista nacional, ya que en su mayoría es gente quien conoce y visita el lugar permanentemente, mientras tanto que el mercado extranjero podrá tener una proyección a futuro ya que un alto porcentaje de ellos no conoce Lloa.

OCUPACIÓN	No. PERSONAS	PORCENTAJE
Profesional	103	40,39%
Estudiante	61	23,92%
Obrero / comerciante	65	25,49%
Quehaceres domésticos	26	10,19%
TOTAL	255	100%



Fuente: Investigación directa

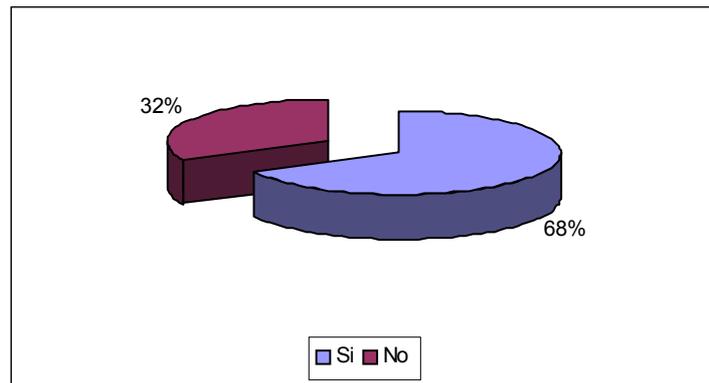
Elaboración: El autor

Interpretación: Los datos obtenidos nos informan que el perfil de la demanda turística va estar principalmente conformado por gente profesional con un 40,39% y obreros comerciantes con 25,49%. Un mercado primordial para las aspiraciones de crecimiento de la empresa y de brindar los mejores servicios.

TABULACIÓN DELAS PREGUNTAS

1. ¿Conoce ud. el Valle de Lloa, ubicado al sur-oeste de la Provincia de Pichincha?

RESPUESTA	No. PERSONAS	PORCENTAJE
Si	173	67,84%
No	82	32,16%
TOTAL	255	100%



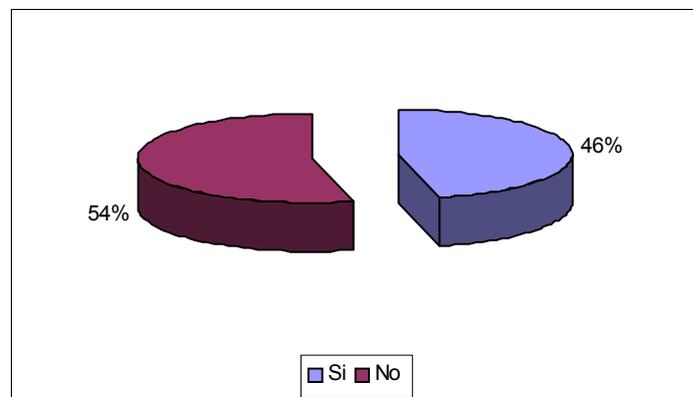
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Mediante esta pregunta formulada, se manifiesta que hay una cantidad importante de turistas que conocen el Valle de Lloa un 67,84%, lo cual es un factor positivo. Para el 32,16% de personas que no conocen pero que si visitan los alrededores posteriormente se promocionaría al lugar para captar ese mercado y a las instalaciones que se pretenden construir para la ejecución y funcionamiento del proyecto.

2. El Valle de Lloa, por la cercanía al volcán Guagua Pichincha, dispone de aguas termales, ¿usted lo sabía?

RESPUESTA	No. PERSONAS	PORCENTAJE
Si	123	46,24%
No	143	53,76%
TOTAL	266	100%



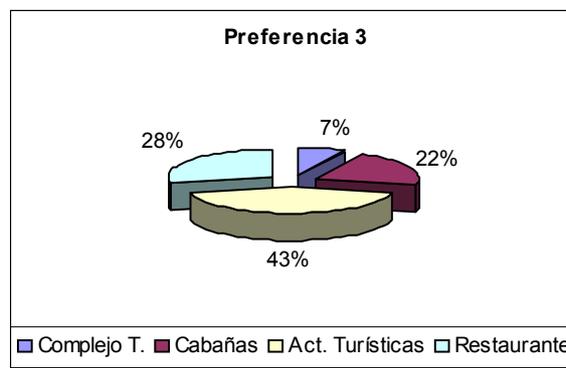
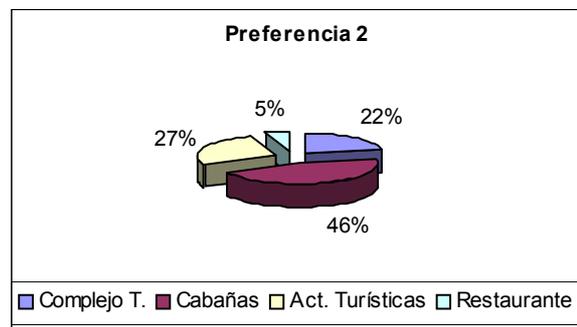
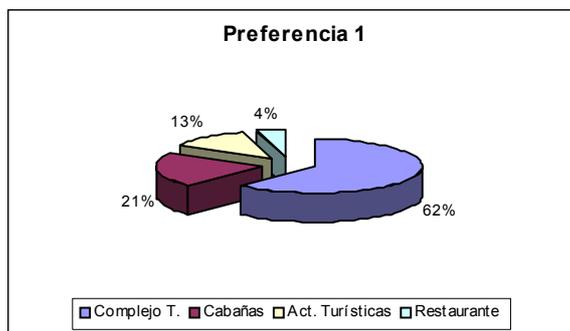
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Esta pregunta es de vital importancia y nos manifiesta que hay turistas que saben de la existencia de aguas termales en Lloa es decir un 46,24%. Es cierto hay elevado porcentaje que no conoce correspondiente al 53,76%, pero hay un cierto número de turistas para darlo a conocer y luego promocionarlo de diferentes maneras.

3. ¿Para el aprovechamiento de las aguas termales, considera ud., que se podría instalar?
(escoja en orden de prioridad 3, según la importancia 1-2-3).

OPCIONES	1	Porcentaje	2	Porcentaje	3	Porcentaje
Complejo T.	159	62,35%	56	21,96%	19	7,45%
Cabañas	53	20,78%	118	46,28%	55	21,57%
Act. Turísticas	32	12,55%	68	26,67%	109	42,74%
Restaurante	11	4,31%	13	5,09%	72	28,24%
TOTAL	255	100%	255	100%	255	100%



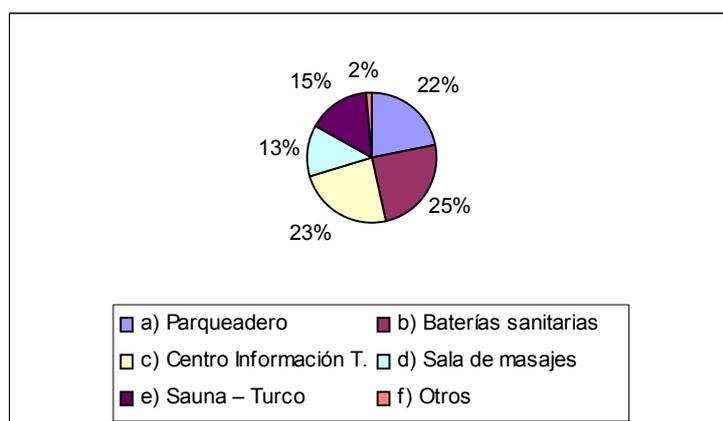
Elaboración: El autor

Fuente: Investigación directa

Interpretación: En esta pregunta los turistas como 1era prioridad dan a conocer la necesidad de utilizar las instalaciones dentro de un complejo turístico con un 62,35% seguido de cabañas con 20,78%; mientras tanto como 2da prioridad las cabañas tienen un 46% y el complejo turístico un 22%. Lo que manifiesta que el diseño del proyecto está bien encaminado hacia la implementación de necesidades que abarque la construcción de un complejo turístico o unas cabañas ecológicas.

4. ¿Qué servicios complementarios se podrían desarrollar en las instalaciones propuestas para las aguas termales de Lloa?

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
a) Parqueadero	187	22,26%
b) Baterías sanitarias	204	24,29%
c) Centro Información T.	196	23,33%
d) Sala de masajes	110	13,09%
e) Sauna – Turco	129	15,36%
f) Otros	14	1,67%
TOTAL	840	100%



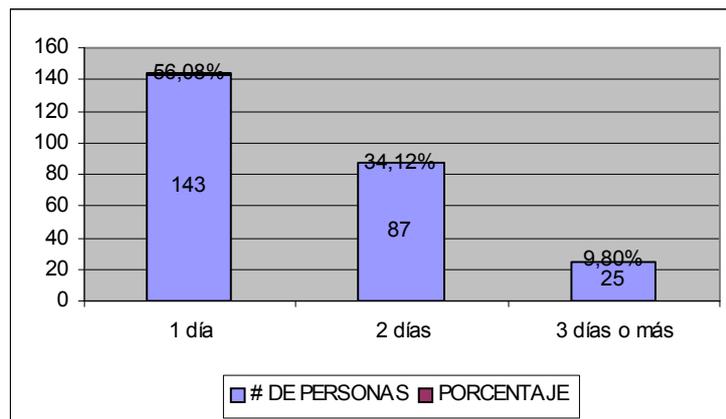
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Los turistas tienen la necesidad obligatoria de servicios importantes como baterías sanitarias con un 24,29% que es la parte fundamental de lo que carece el sitio, además indican la necesidad de que se instale un centro de información turística con 23,33% lo ideal para conocer sobre la distancia y ubicación de los atractivos turísticos de la zona. Luego están servicios de menor necesidad pero que también son fundamentales para ofrecer recreación a sus visitantes.

5. ¿De cuánto tiempo ud., dispondría para visitar el lugar o realizar alguna actividad?

OPCIONES	# DE PERSONAS	PORCENTAJE
1 día	143	56,08%
2 días	87	34,12%
3 días o más	25	9,80%
TOTAL	255	100%



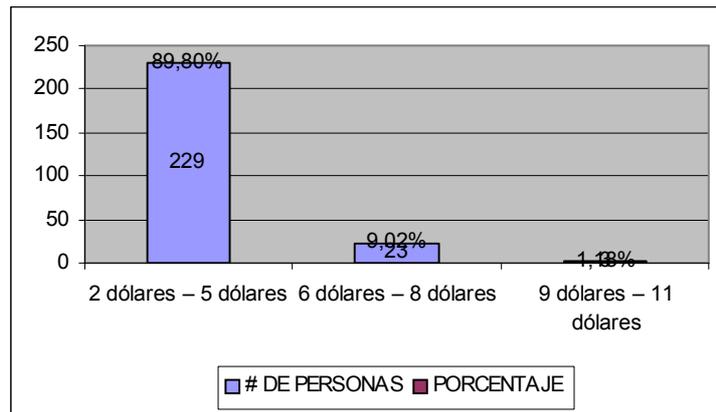
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: En la respuesta a esta pregunta los turistas han dado a conocer su interés por visitar la zona como el más indicado el de un día en un 56,08%, ya que no conocen mucho del sitio, pero también hay un significativo porcentaje que le agradaría visitar el lugar en 2 días con el 34,12%, lo cual encamina a que en el proyecto se tenga la posibilidad de construir un sitio de alojamiento.

6. ¿Por la utilización de las aguas termales en Lloa y las áreas de las instalaciones, cuánto estaría dispuesto a pagar ?

OPCIONES	# DE PERSONAS	PORCENTAJE
2 dólares – 5 dólares	229	89,80%
6 dólares – 8 dólares	23	9,02%
9 dólares – 11 dólares	3	1,18%
TOTAL	255	100%



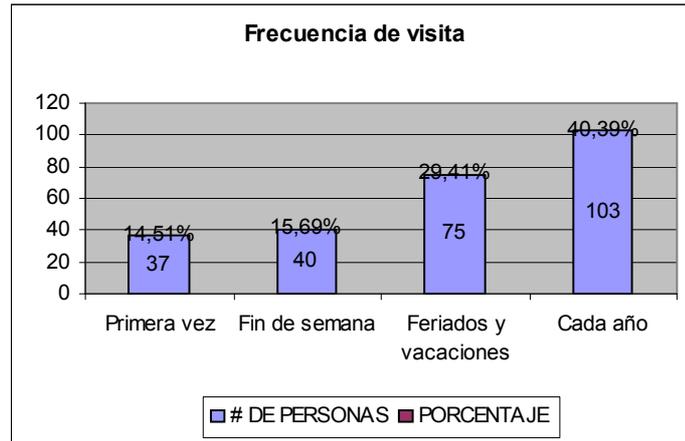
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: En esta pregunta la mayor cantidad de personas han elegido el precio para pagar de 2 a 5 dólares en un 89,80% y de 6 a 8 dólares en 09,02%, es decir, las cifras indican que las instalaciones y servicios que se implementen para el proyecto deben ir de acorde a las aspiraciones y poder adquisitivo de los turistas.

7. ¿Con qué frecuencia visita Ud. el Valle de Lloa?

OPCIONES	# DE PERSONAS	PORCENTAJE
Primera vez	37	14,51%
Fin de semana	40	15,69%
Feridos y vacaciones	75	29,41%
Cada año	103	40,39%
TOTAL	255	100%



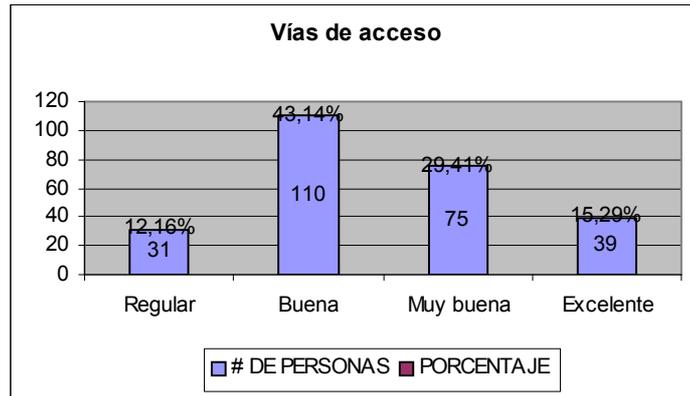
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Los turistas que visitan esta zona con mayor frecuencia cada año son un 40,39%, es sin duda por las fiestas de romería de la Virgen del Cinto, donde se podría aprovechar para promocionar nuestro proyecto cuando ya esté ejecutado, además existe una cantidad importante de turistas que visitan el lugar en feriados y vacaciones con un 29,41% lo cual favorece para que Lloa sea considerado como primera opción para hacer turismo por su cercanía.

8. ¿De acuerdo a su criterio cómo califica a las vías de acceso al Valle de Lloa?

OPCIONES	# DE PERSONAS	PORCENTAJE
Regular	31	12,16%
Buena	110	43,14%
Muy buena	75	29,41%
Excelente	39	15,29%
TOTAL	255	100%



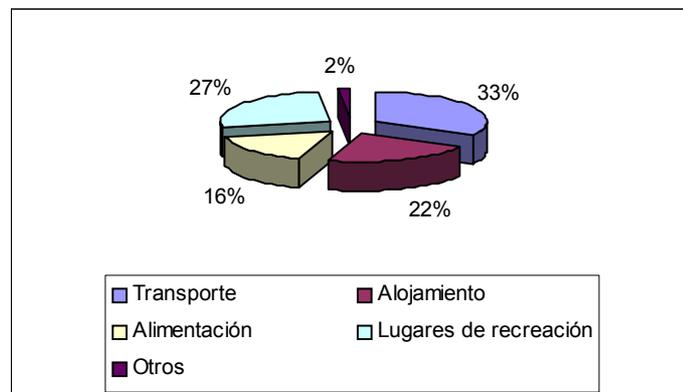
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: En esta pregunta la mayor cantidad de personas han contestado que las vías de acceso están en buenas condiciones con un 43,14% y en muy buenas condiciones en un 29,41%, lo que hace pensar que no habrá ningún tipo de problema en el flujo turístico por las vías para llegar a Lloa, es un punto favorable para el incrementar el número de visitantes.

9. ¿Qué servicios básicos ud. considera que le hacen falta al Valle de Lloa?

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Transporte	201	32,68%
Alojamiento	138	22,44%
Alimentación	98	15,94%
Lugares de recreación	168	27,32%
Otros	10	1,62%
TOTAL	570	100%



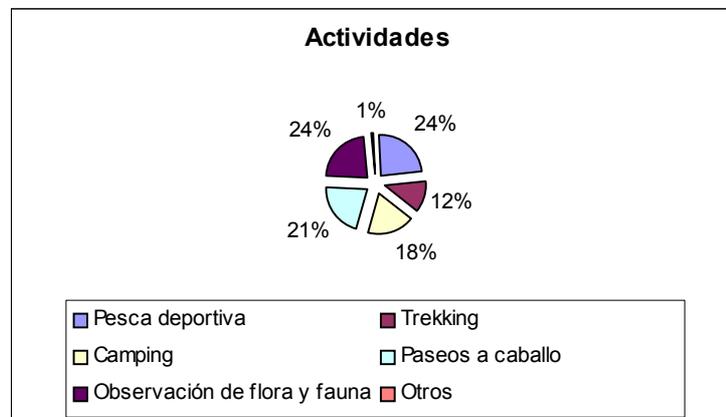
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Mediante esta pregunta los turistas en un 32,68% dan a conocer que la falta del servicio transporte es un punto desfavorable y que es necesario implementarlo, pero además indican la necesidad de que se instalen lugares recreacionales en un 27,32% y alojamiento en un 22,44% entre las alternativas que se plantea incluso en el proyecto.

10. ¿Qué actividades le gustaría realizar en el sector?

ACTIVIDADES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Pesca deportiva	188	23,98%
Trekking	93	11,86%
Camping	140	17,86%
Paseos a caballo	167	21,30%
Observación de flora y fauna	187	23,85%
Otros	9	1,15%
TOTAL	784	100%



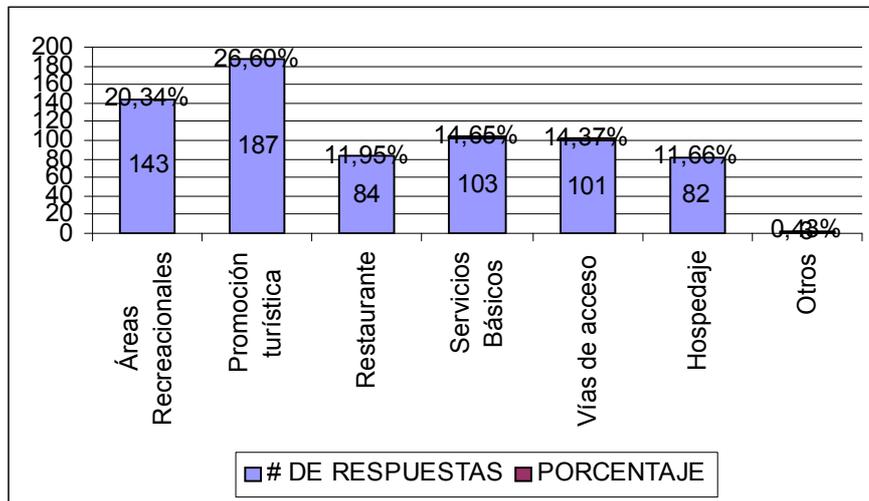
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: En cuanto al tipo de actividades los turistas están encaminados a realizar observación de flora y fauna en un 23,85% junto a la pesca deportiva con un 23,98% como las opciones más importantes, luego está el paseo a caballo y el camping otras actividades que se pretenden llevar a cabo según su costo y facilidad de ejecución.

11. ¿Qué considera Ud. que le hace falta al Valle de Lloa para ser considerado como un atractivo turístico potencial?

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Áreas Recreacionales	143	20,34%
Promoción turística	187	26,60%
Restaurante	84	11,95%
Servicios Básicos	103	14,65%
Vías de acceso	101	14,37%
Hospedaje	82	11,66%
Otros	3	0,43%
TOTAL	703	100%



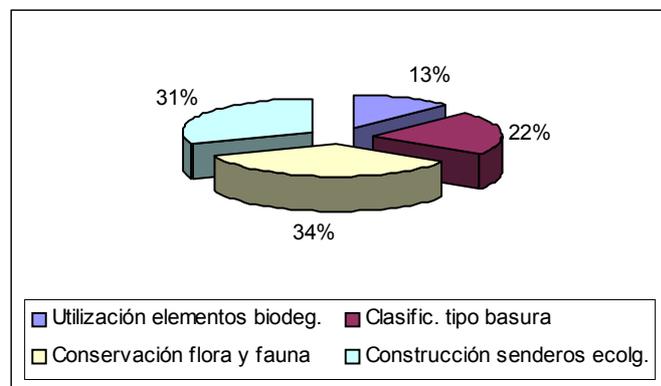
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Por medio de esta pregunta podemos mencionar que lo que falta al Valle de Lloa y para que se convierta en un lugar más visitado por turistas, es sin duda promocionarlo turísticamente, factor señalado en un 26,60% y que mejor a través de la ejecución de un proyecto como el que se está elaborando en el que se brindará servicios y además será un área de recreación que es necesario para captar mercado.

12. ¿Considera ud. importante que las instalaciones que se desarrollen en el Valle de Lloa, deberían tomar en cuenta aspectos ambientales como?

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Utilización elementos biodeg.	70	12,89%
Clasific. tipo basura	117	21,55%
Conservación flora y fauna	188	34,62%
Construcción senderos ecolg.	168	30,94%
TOTAL	543	100%



Fuente: Investigación directa

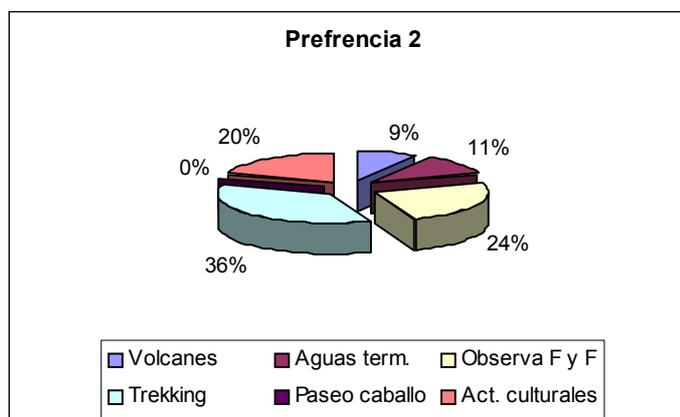
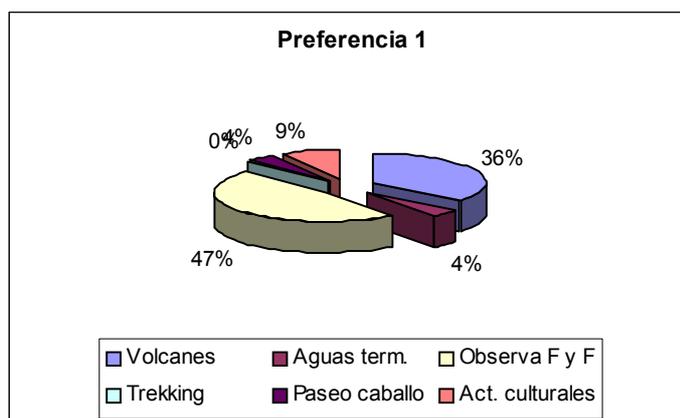
Elaboración: El autor

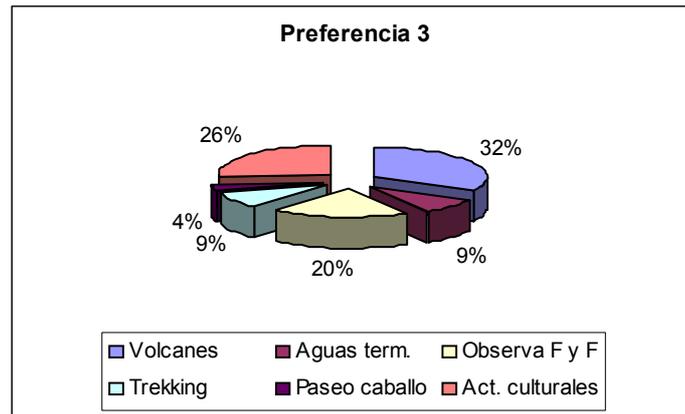
Interpretación: A través de esta pregunta los turistas han manifestado su profundo interés en conservar la flora y fauna con un 34,64%, así como también la construcción de senderos ecológicos con un 30,94%, como los más indicados al momento de pretender realizar un proyecto de este tipo y obviamente que se lo realizará en la propuesta.

ENCUESTA PARA LAS AGENCIAS OPERADORAS

1. ¿Qué actividades turísticas ofrece su agencia operadora, a los turistas, en la Provincia de Pichincha? (Escoja en orden de prioridad 3, según su importancia 1-2-3).

OPCIONES	Preferencia 1	(%)	Preferencia 2	(%)	Preferencia 3	(%)
Volcanes	25	35,71%	6	8,57%	23	32,86%
Aguas term.	3	4,29%	8	11,43%	6	8,57%
Observa F y F	33	47,14%	17	24,29%	14	20%
Trekking	0	0,00%	25	35,71%	6	8,57%
Paseo caballo	3	4,29%	0	0,00%	3	4,29%
Act. culturales	6	8,57%	14	20%	18	25,71%
TOTAL	70	100%	70	100%	70	100%





Fuente: Investigación directa

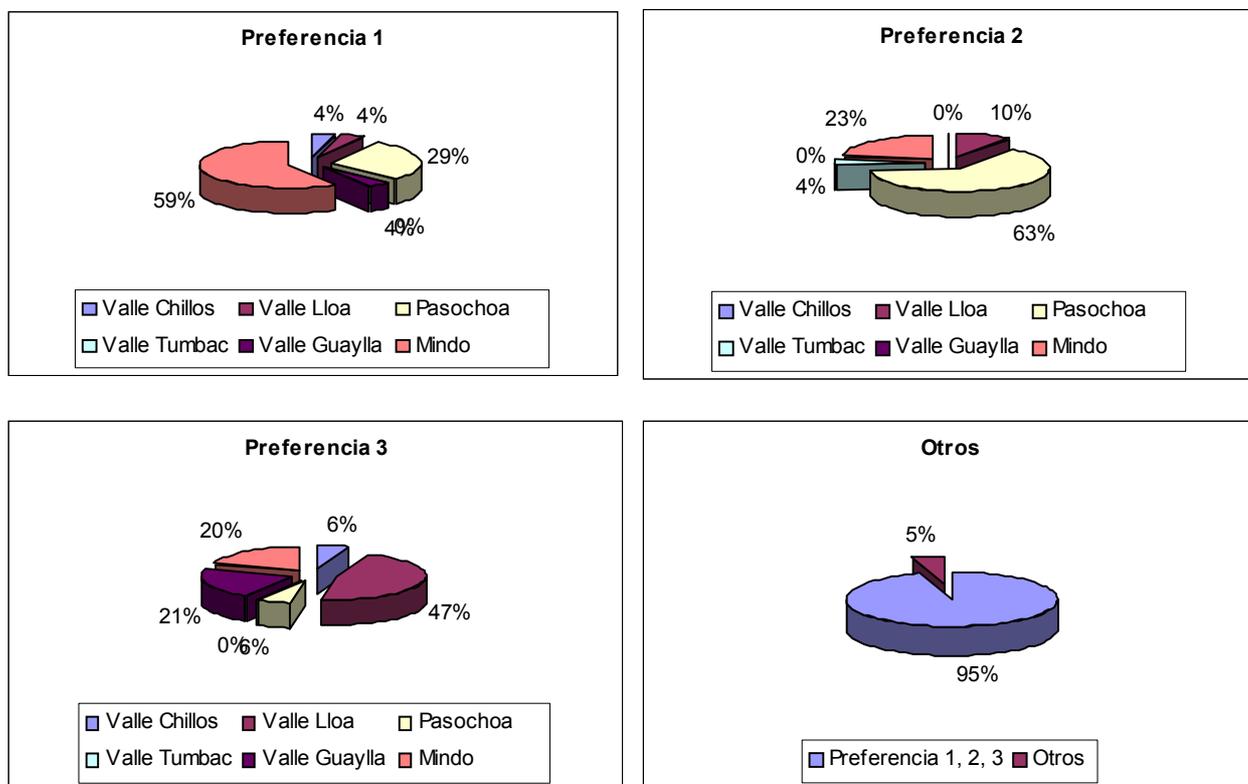
Elaboración: El autor

Interpretación: Entre las actividades más importantes que ofrecen las agencias como primera opción están los volcanes y observación de flora y fauna, lo que nos motiva a impulsar en el proyecto la visita del volcán Guagua Pichincha cercano al lugar y las caminatas ecológicas.

2. ¿ La agencia oferta paquetes turísticos dentro de la Provincia de Pichincha; dirigidos hacia el? (Escoja en orden de prioridad 3, según su importancia 1-2-3).

OPCIONES	1	(%)	2	(%)	3	(%)
Valle Chillos	3	4,28%	0	0,00%	4	5,71%
Valle Lloa	3	4,28%	7	10%	33	47,14%
Paschoa	20	28,57%	44	62,85%	4	5,71%
Valle Tumbac	0	0,00%	3	4,29%	0	0,00%
Valle Guaylla	3	4,28%	0	0,00%	15	21,43%
Mindo	41	58,57%	16	22,86%	14	20%
TOTAL	70	100%	70	100%	70	100%

OPCIONES	NÚMERO	PORCENTAJE
Preferencia 1, 2, 3	210	95,02%
Otros	11	4,98%



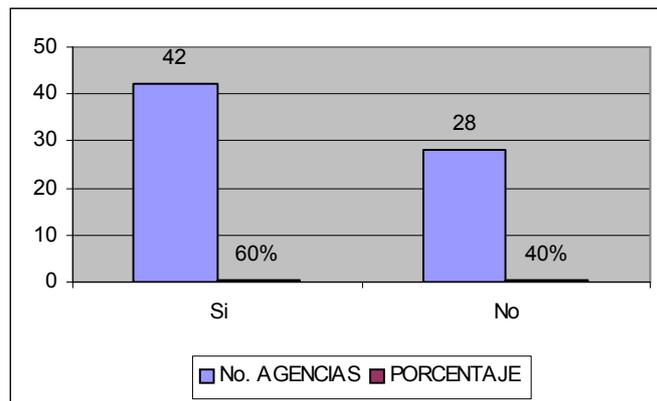
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: En esta pregunta las agencias de viaje nos indican que casi nada operan hacia el valle de Lloa, tanto como primera y segunda opción no hay mucho interés, pero se han manifestado como los más interesados en ir hacia este sector como la mejor 3era opción lo cual puede ser aprovechable en un futuro.

3. El Valle de Lloa, por la cercanía al volcán Guagua Pichincha, dispone de aguas termales, ¿usted lo sabía?

RESPUESTA	No. AGENCIAS	PORCENTAJE
Si	42	60%
No	28	40%
TOTAL	70	100%



Fuente: Investigación directa

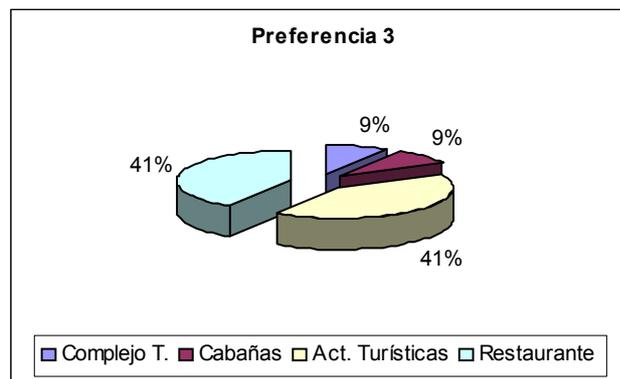
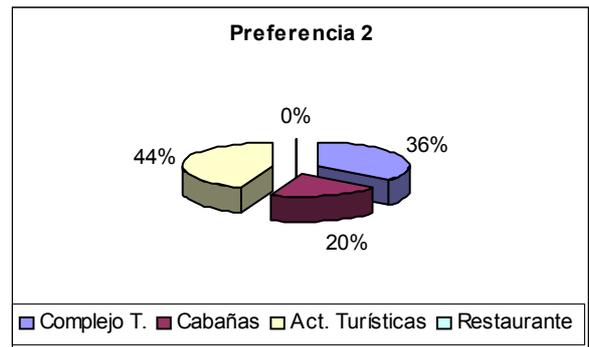
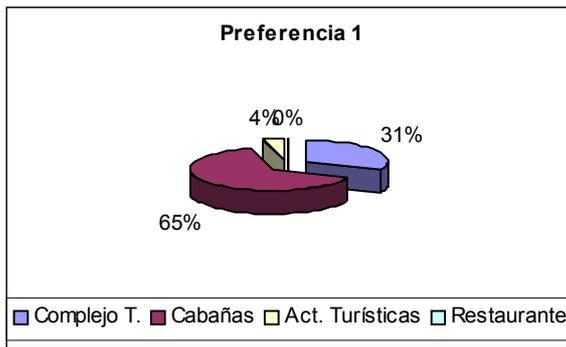
Elaboración: El autor

Interpretación: A través de esta pregunta podemos indicar que la mayoría de las agencias de viajes conocen de la existencia de aguas termales en el sitio, ya sea por información o porque lo han visitado, lo positivo de esto es que mediante este factor se podrá difundir aún más su existencia.

4. ¿Para el aprovechamiento de las aguas termales, considera ud., que se podría instalar?

(escoja en orden de prioridad 3, según la importancia 1-2-3).

OPCIONES	1	(%)	2	(%)	3	(%)
Complejo T.	22	31,43%	25	35,71%	6	8,82%
Cabañas	45	64,29%	14	20%	6	8,82%
Act. Turísticas	3	4,28%	31	44,29%	29	41,18%
Restaurante	0	0,00%	0	0,00%	29	41,18%
TOTAL	70	100%	70	100%	70	100%



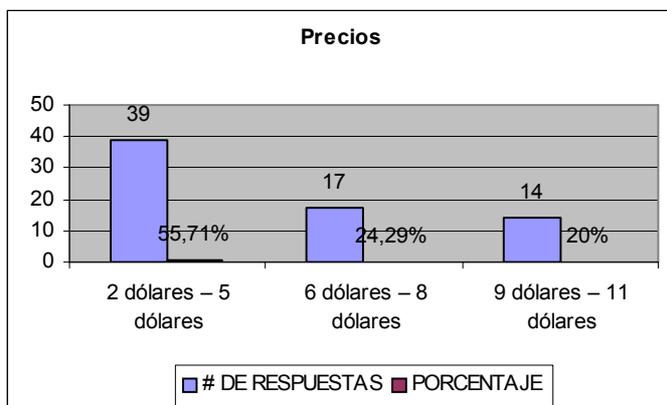
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Esta interrogante permite conocer el interés por parte de las agencias operadoras de que se construyan como primera y segunda opción cabañas o un complejo turístico, de esta forma sirve de ayuda para hacer nuestra propuesta en el proyecto.

5. ¿Por la utilización de las aguas termales en Lloa y las áreas de las instalaciones, cuánto estaría dispuesto a pagar ?

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
2 dólares – 5 dólares	39	55,71%
6 dólares – 8 dólares	17	24,29%
9 dólares – 11 dólares	14	20%
TOTAL	70	100%



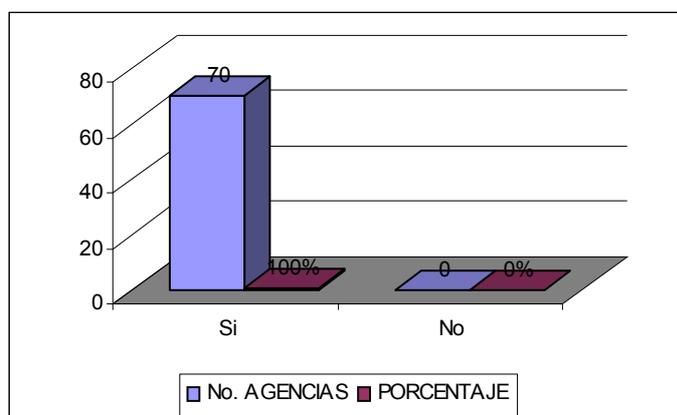
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Existe interés por agencias en que el precio más adecuado sea de 2 a 6 dólares, pero sin embargo hay opiniones divididas en cuanto al resto de precios, esto se establecerá de acuerdo a la inversión que se realice pero es un muy buen indicativo.

6. ¿Con la creación de las alternativa escogidas en la pregunta # 4, considera que sería un aporte económico para la población?

RESPUESTA	No. AGENCIAS	PORCENTAJE
Si	70	100%
No	0	0%
TOTAL	70	100%



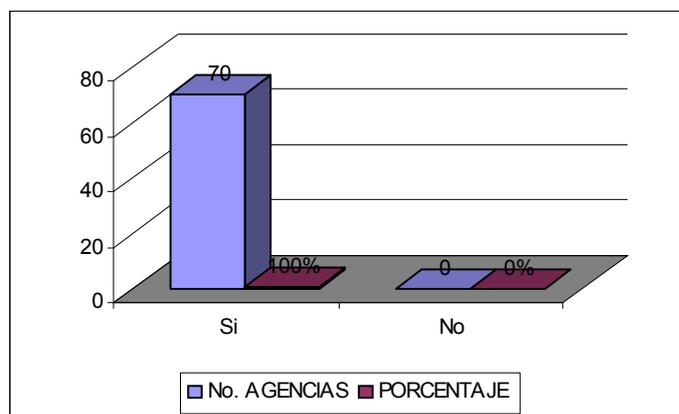
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: La pregunta ha sido contestada en un 100% como favorable para la actividad y beneficio económico del sector, lo que motiva a que este proyecto sea ejecutable para favorecer a la población y conseguir una rentabilidad.

7. ¿ Con los servicios y actividades a ofrecer ud. realizaría paquetes turísticos hacia el Valle de Lloa, en un futuro?

RESPUESTA	No. AGENCIAS	PORCENTAJE
Si	70	100%
No	0	0%
TOTAL	70	100%



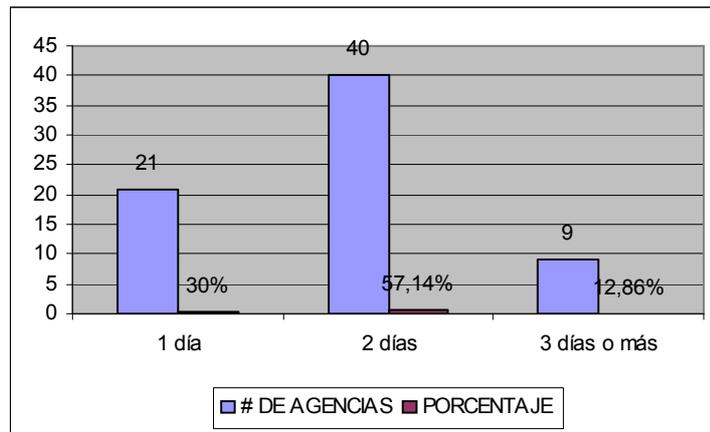
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: En esta pregunta igualmente hay un interés sumamente amplio por parte de las agencias en operar en un futuro en el Valle de Lloa, lo cual beneficiará a los proyectos que se instalen y a su población. Lo cual determina la importancia la elaboración de este proyecto.

8. ¿ Cuánto tiempo de duración debería tener un paquete turístico en el Valle de Lloa por sus servicios y actividades a desarrollar?

OPCIONES	# DE AGENCIAS	PORCENTAJE
1 día	21	30%
2 días	40	57,14%
3 días o más	9	12,86%
TOTAL	70	100%



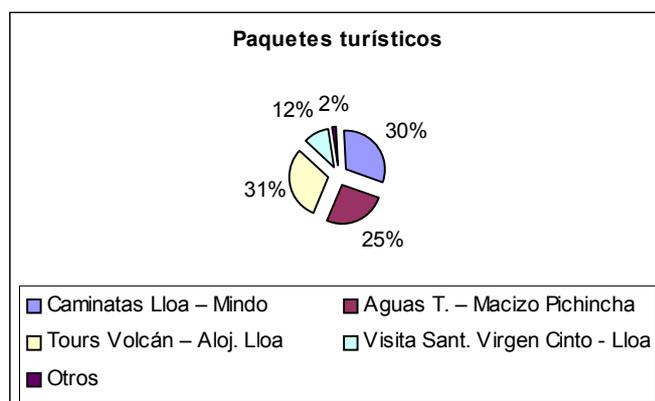
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Es una pregunta con una respuesta alentadora para hacer la propuesta en cuanto a brindar servicios y actividades durante dos días que es la opción con mayor porcentaje, para que la gente pueda utilizar las instalaciones de hospedaje, etc.

9. ¿ Qué paquetes turísticos, ud. crearía para operar el Valle de Lloa?

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Caminatas Lloa – Míndo	53	30,99%
Aguas T. – Macizo Pichincha	42	24,56%
Tours Volcán – Aloj. Lloa	53	30,99%
Visita Sant. Virgen Cinto - Lloa	20	11,70%
Otros	3	1,75%
TOTAL	171	100%



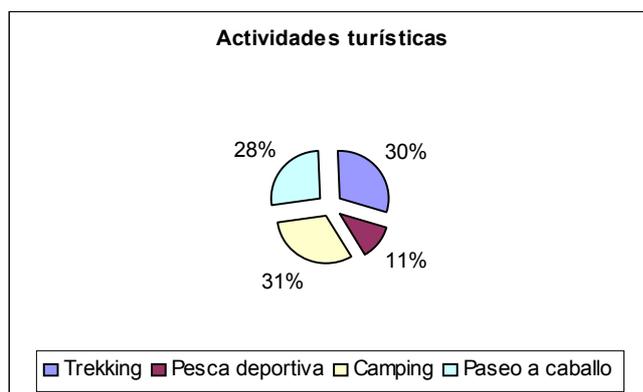
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: La respuesta a esta pregunta es favorable por el interés que se puede tomar en unir al Valle de Lloa y Mindo, además la visita del volcán Guagua Pichincha con alojamiento en Lloa, lo que impulsa a la creación de un lugar de hospedaje con la utilización de las aguas termales, opciones con mayor porcentaje en los paquetes turísticos que se puede ofrecer a turistas.

10. ¿Por las características de la zona, que actividades turísticas le gustaría que se ofrezcan o se desarrollen?

ACTIVIDADES	# DE OPCIONES	PORCENTAJE
Trekking	45	29,61%
Pesca deportiva	17	11,18%
Camping	48	31,58%
Paseo a caballo	42	27,63%
TOTAL	152	100%



Fuente: Investigación directa

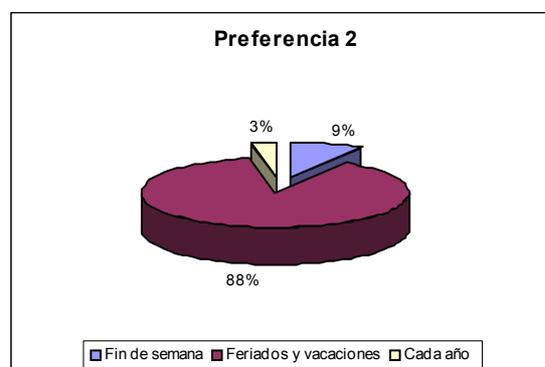
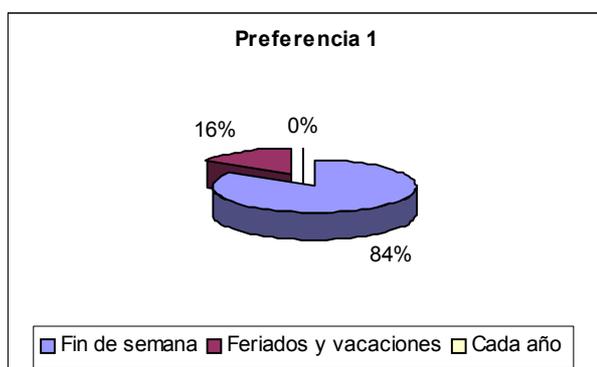
Elaboración: El autor

Interpretación: Las respuestas nos indican que podemos proponer actividades como camping, trekking y paseos a caballo como la mejor alternativa para desarrollar el turismo en el sector y como parte fuerte en la propuesta para el proyecto.

11. ¿Por la cercanía a la ciudad de Quito, cree ud. que sería viable visitar el Valle de Lloa?

(Escoja 2 en orden de prioridad; 1-2).

OPCIONES	No. 1	PORCENTAJE	No. 2	PORCENTAJE
Fin de semana	59	84,29%	6	8,96%
Feriados y vacaciones	11	15,71%	59	88,05%
Cada año	0	0,00%	2	2,99%
TOTAL	70	100%	67	100%



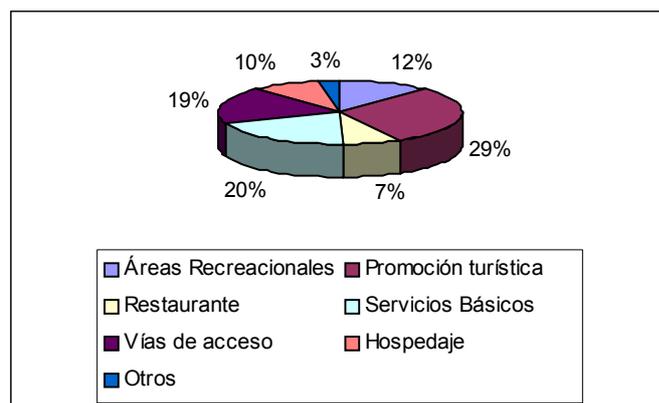
Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

Interpretación: Las agencias operadoras consideran que la visita es posible realizarlo en un mayor porcentaje y como primera opción los fines de semana y como segunda alternativa feriados y vacaciones, este es un factor que indica que la demanda turística hacia el lugar puede ser permanente y que hay que tomar en cuenta en la operación de las actividades a desarrollar.

12. ¿Qué considera Ud. que le hace falta al Valle de Lloa para ser considerado como un atractivo turístico potencial?

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Áreas Recreacionales	28	12,34%
Promoción turística	67	29,52%
Restaurante	17	7,49%
Servicios Básicos	45	19,82%
Vías de acceso	42	18,50%
Hospedaje	22	9,69%
Otros	6	2,64%
TOTAL	227	100%



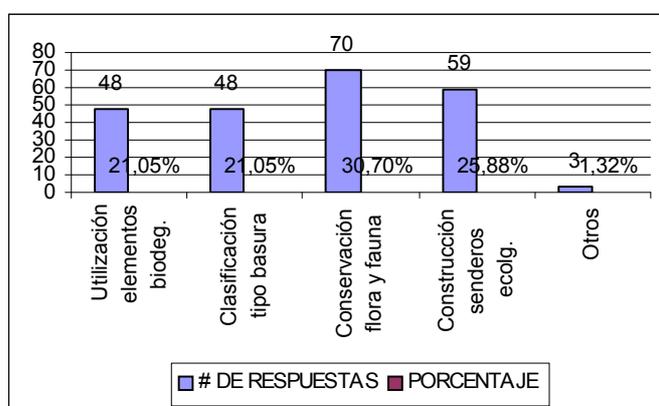
Fuente: Investigación directa

Elaboración: EL autor

Interpretación: La opción más considerada para potencializar turísticamente al sector es la promoción turística, los servicios básicos y las áreas recreacionales que hacen falta de impulsar. También han considerado a las vías de acceso pero lo cierto es que en este último año han mejor en 80%.

13. ¿Considera ud. importante que las instalaciones que se desarrollen en el Valle de Lloa, deben tomar en cuenta aspectos ambientales como?

OPCIONES	# DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
Utilización elementos biodeg.	48	21,05%
Clasificación tipo basura	48	21,05%
Conservación flora y fauna	70	30,70%
Construcción senderos ecolg.	59	25,88%
Otros	3	1,32%
TOTAL	228	100%



Fuente: Investigación directa

Elaboración: EL autor

Interpretación: A través de esta pregunta las agencias operadoras manifiestan su profundo interés con más alto porcentaje en conservar la flora y fauna, así como también la necesidad de construcción de senderos ecológicos, como los más indicados al momento de pretender realizar un proyecto de este tipo y obviamente que se lo realizará en la propuesta.

Resumen de los datos obtenidos en las encuestas a turistas como de las agencias de viaje

- El estudio de mercado estuvo dirigido al turismo nacional porque es el que conoce y visita el lugar permanentemente y en gran cantidad.
- El nivel de instrucción de los turistas en un alto porcentaje corresponde a la educación media superior en un 41,96 %, es decir, un tipo de visitantes interesantes para las aspiraciones de la empresa de captar este mercado.
- El conocimiento sobre las aguas termales que posee la parroquia de Lloa, los turistas manifiestan conocer en un 46,24% mientras que las agencias operadoras saben de su existencia en un 60%.
- La preferencia que tienen los turistas en que se construya es un complejo turístico como primera opción es en un 62,35% y como segunda opción unas cabañas en un 20,78%; las agencias han manifestado su deseo de que se construyan unas cabañas en un 64,29% y como segunda opción un complejo en un 35,71%.
- Las visitas al valle según el 56,08% de turistas lo realizaría en un día, el 34,12% lo haría en dos días; el 36% de las agencias recomiendan visitar Lloa en un día y en un 37% en dos días; esto en general manifiesta que las visitas a este lugar serían máximo de 2 días.
- Por la utilización de las piscinas y las instalaciones los turistas estarían dispuestos a pagar de 2 a 5 USD en un 89,80% y las agencias operarían el lugar de 2 a 5 USD en un 55,71% y como segunda opción de 6 a 8 USD en un 24,29%.
- La frecuencia de visita al complejo turístico estaría dado según turistas en los feriados y vacaciones en 29,41%, cada año en un 40,39%; mientras que para las agencias operadoras lo más idóneo sería visitar los fines de semana el valle de Lloa en un 84,29%.
- En cuanto a las actividades turísticas los turistas estarían dispuestos a realizar pesca deportiva en un 23,98%, observación de flora y fauna en un 23,85%, paseos a caballo en

un 21,30% y camping en un 17,86%, siendo estos productos lo más aconsejables de desarrollar en el sector.

- En el caso de las agencias les gustaría que se desarrolle el camping en un 31,58%, el trekking en un 29,61% y los paseos a caballo en un 27,63% entre lo más importante.
- Los turistas en un buen porcentaje sugieren que se debería brindar el servicio de transporte en un 32,68% y en un 27,32% crear lugares de recreación.
- Para ser considerado un atractivo turístico potencial el valle de Lloa necesita promoción turística así lo dicen turistas y agencias de viajes en un 26,60% y 29,52% respectivamente.
- En aspectos ambientales turistas y agencias consideran que se debería tomar en cuenta como factores primordiales para la construcción de instalaciones la conservación de flora y fauna y la construcción de senderos ecológicos.

2.6 ANÁLISIS DE LA OFERTA

2.6.1 Definición de oferta .- “Es la cantidad de bienes o servicios que un cierto número de oferentes (productores) está dispuesto a poner a disposición del mercado a un precio determinado”.¹⁹

La justificación para la ejecución y realización de este proyecto, es la necesidad de implementar un lugar recreacional en el Valle de Lloa, para satisfacer las necesidades de los turistas nacionales, así como también el poder aportar al desarrollo turístico, social y económico de esta parroquia rural, que posee atractivos naturales.

¹⁹ BACA URBINA, Gabriel ; Evaluación de Proyectos; 4ta edición México 2001

La oferta turística de la parroquia de Lloa, se encuentra manifestada por la presencia de los atractivos turísticos naturales y culturales que existen en este lugar que a pesar de estar cerca de Quito conservan especies de flora y fauna para ser apreciada por el visitante, mediante recorridos ecológicos.

Además la falta de infraestructura turística hotelera- recreacional hace que este sitio tenga limitaciones en su desarrollo.

No hay establecimientos o áreas recreacionales que brinden servicios turísticos a los turistas nacionales quiénes son los que más visitan este lugar, para satisfacer sus necesidades hasta el momento.

El turismo en el sector se ha manejado por la visita ocasional que realizan algunos turistas hacia el volcán Guagua Pichincha, a las aguas termales de Palmira ubicadas a 23Km, las fiestas de Lloa, ya sea los fines de semana, feriados, vacaciones ó por las fiestas de la Virgen del Cinto en el mes de septiembre de cada año donde acuden cientos de creyentes.

Cabe indicar que hace unos meses atrás de este año se construyó la carretera asfaltada desde el barrio La Mena 2 hasta el Santuario de la Virgen del Cinto, lo que ha permitido unirse con el tramo de la carretera que une hasta la población misma de Lloa, esto sin duda alguna ha favorecido enormemente que en la actualidad el flujo vehicular y por ende el flujo turístico hacia la parroquia se haya incrementado en un alto porcentaje, favoreciendo así las expectativas por conocer y visitar este Valle de ensueño que a largo plazo se convertirá en destino turístico digno de ser visitado.

2.6.2 Oferta actual

Aguas Termales de Palmira

Está ubicado a 23 Km. de la ciudad de Quito y a 13 Km de la población de Lloa, está a 2.711 m.s.n.m, a 0° 3' 81" de latitud sur y 78° 37' 64" de longitud oeste; sus aguas son de origen volcánico.

Calidad del agua

- Color: Verdoso 50 unidades de platino – cobalto
- Temperatura: 14° C
- Transparencia: ligeramente transparente
- Conductividad eléctrica: 4.416 u/cm.
- pH: 6.80
- Turbiedad: 20 N.T.U.
- Sólidos disueltos: 3.975 mg/l
- Minerales en disolución: 1.983 mg/l de bicarbonatos de sodio, calcio, magnesio y potasio; 496,44 Mg/l de cloruros de hierro y sodio y bióxido de carbono.

Según la clasificación química de Souline, ésta es un agua bicarbonatada sódica.

Propiedad de las aguas

Los pobladores de la zona explican que con esta agua se curan enfermedades de la piel, de los nervios y de los riñones; es una fuente natural de agua que brota del interior de la tierra con ciertos componentes en disolución como algunos minerales.

Descripción de la Terma de Palmira

La terma fue construida hace más de 30 años por el Honorable Consejo Provincial de Pichincha, luego la cedió en comodato a la Asistencia Social. Cuando el IERAC entregó la tierra a los trabajadores de las haciendas de Lloa, ellos se apropiaron de la terma y mediante mingas la arreglaban pero existe un litigio entre la Junta Parroquial y varios pobladores. La terma está construida sobre la vertiente.

La piscina tiene forma de riñón, en sí la apariencia del lugar se debería mejorar. Ya que no posee infraestructura turística, no existen vestidores, servicios higiénicos, duchas, ni basureros, no hay servicios de alimentación, sitios de recreación, lugares destinados para el camping, ni para parqueadero; sin embargo, hay un buen flujo turístico al sitio.²⁰

Los visitantes acuden al sitio por el poder curativo de sus aguas y no mas bien por otra situación en especial.

Refugio del Volcán Guagua Pichincha

Ubicado a 5700 m.s.n.m, a pocos metros del Volcán, y se encuentra a cargo de la Defensa Civil, cuenta con servicio de hospedaje, con capacidad de alojamiento para 16 personas, además cuenta servicio básico de agua, baterías sanitarias y un guía especializado para recorrer alrededor de la cumbre y el sector, es un lugar al que llegan cientos de visitantes mensualmente, ya que el Refugio es el punto de partida para visitar al Volcán Guagua Pichincha, por lo que el refugio muchas veces permanece sin huéspedes .

Oferta de alojamiento

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	AÑO INSTALACIÓN	CAPACIDAD ALOJAMIENTO
Refugio Volcán Guagua Pichincha	1989	16
Aguas Termales de Palmira	1985	0
TOTAL		16

²⁰ MINISTERIO DE TURISMO; Inventario de la clasificación de Atractivos Provincia de Pichincha; Ficha No.27; Quito Febrero 1998.

Según datos obtenidos en la visita realizada hacia el refugio del Volcán Guagua Pichincha, se pudo determinar que tiene una capacidad de alojamiento para 16 pax, mientras tanto que las Aguas Termales de Palmira, no ofrece en sus instalaciones alojamiento, por lo que se concluye que la capacidad de alojamiento que tiene el Valle de Lloa, es mínima; en cuanto al ingreso de turistas que anualmente recibe, esto hace que sea necesario implementar el servicio de hospedaje o alojamiento en este valle turístico.

Lo que es posible es mencionar la cantidad de turistas que han visitado estos lugares de recreación, para ello se ha sacado un promedio del ingreso total de turistas al Refugio del volcán Pichincha, dato obtenido en la consulta que se hizo directamente en este lugar, mientras tanto que en las Termas de Palmira se determinó a través de datos obtenidos durante las 3 últimas semanas del mes de octubre del 2004. Para determinar los datos de ingreso de turistas a las Termas de Palmira se calcula tomando como referencia el crecimiento y decrecimiento del turismo en la Provincia de Pichincha durante los últimos 5 años, a excepción del año 2004, durante el cual se incrementó el turismo en un 40% por la construcción de la carretera asfaltada que empezó a funcionar y que facilitó enormemente el fácil acceso al Valle de Lloa en el mencionada año

Número de visitantes que recibe la oferta actual por recreación

Cuadro No.1

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	AÑOS				
	2000	2001	2002	2003	2004
Volcán Guagua Pichincha	1965	2174	2009	2203	3671
Aguas Termales de Palmira	3620	4059	3773	4176	6960
TOTAL	5585	6233	5782	6379	10631

2.6.3 Cuantificación y proyección de la oferta

Con los datos obtenidos de la visita de turistas hacia los lugares de recreación mencionados en el cuadro No.1, hay que destacar el nivel de crecimiento de turistas que ha tenido la Parroquia de Lloa en el último año ha sido bueno, es decir, en un 40%. Para el análisis de la proyección de la oferta se tomará como consideración el crecimiento y decrecimiento de los años anteriores y se calculará un promedio global de éste sea ascendente o descendente para establecer el nivel de proyección que se tendrá a partir del año 2004 en adelante.

Las variaciones porcentuales han sido del 2000 al 2001 con un crecimiento del 10,4 %, del 2001 al 2002 un decrecimiento del -7,8 % y del 2002 al 2003 un aumento del 9,4 %, la tendencia es positiva de un incremento del 4 % es decir, que la proyección de la oferta futura a partir del 2004 será anualmente de éste porcentaje de forma ascendente. Por lo que es posible mencionar en el siguiente cuadro.

AÑO	OFERTA FUTURA
2004	10631
2005	11056
2006	11498
2007	11958
2008	12436
2009	12933

2.6.4 Perfil del Consumidor

Edad

El estudio de mercado nos da como resultado que el segmento de mercado que visita el Valle de Lloa es por la mayoría de personas adultas de 18 a 35 años de edad con un 52,94% y de 46 años de edad en adelante con un promedio de 23,92% personas que visitan el lugar por la importancia de las aguas termales y por la vegetación que hace unos paisajes hermosos de visualizar, a ellos estará dirigido la prestación de servicios y actividades turísticas.

Nacionalidad

Nuestro mercado meta está enfocado al mercado nacional, pues es quien conoce y visita el lugar permanentemente y en una buena cantidad, ya que lo conoce de una u otra manera, pero la creación del Complejo Turístico está para proyectarse al mercado extranjero a futuro, lo que falta es promoción y publicidad del sector para que conozcan y visiten posteriormente.

Nivel de Instrucción

Los datos obtenidos nos informan que el perfil de la demanda turística va estar principalmente conformado por gente profesional con un 40,39%, obreros y comerciantes con 25,49%. Un mercado primordial para las aspiraciones de crecimiento de la empresa, a la misma vez la responsabilidad y compromiso de brindar los mejores servicios propuestos.

Tiempo

El tiempo más adecuado para visitar el Valle de Lloa y sus alrededores según la opinión de los turistas es de 1 día con un promedio de 66,08%, ya que no conocen mucho del sitio y falta desarrollar infraestructura turística y actividades recreacionales, pero también hay un significativo porcentaje que le agradecería visitar el lugar en 2 días con el 34,12%, lo cual encamina a que en proyecto se implemente el alojamiento.

Costo

La mayor cantidad de turistas están dispuestas a pagar de 2 a 5 dólares en un 89,80% y de 6 a 8 dólares en 09,02%, es decir, analizando estos porcentajes lo más lógico es que las instalaciones y servicios que se implementen para el proyecto deben ir de acorde a las aspiraciones y poder adquisitivo de los turistas.

Época

Los turistas que visitan esta zona con mayor frecuencia es cada año en un 40,39%, esto es sin duda por las fiestas de romería de la Virgen del Cinto, donde se podría aprovechar para promocionar nuestro proyecto cuando ya se esté ejecutado, además existe una cantidad importante de turistas que visitan el lugar en feriados y vacaciones con un 29,41% lo cual favorece para que Lloa sea considerado como primera opción para hacer turismo por su cercanía, en días de descanso. Pero además las agencias de viajes muestran un interés de que el turismo debe darse los fines de semana en un 84,29%, algo muy positivo para la operación turística del complejo.

Servicios y actividades turísticas

El complejo va ofrecer servicios de hospedaje, alimentación y actividades turísticas como paseos a caballo, pesca deportiva, camping, recorridos ecológicos. Previo a un análisis del estudio de mercado que recomienda como lo más idóneo para desarrollar el turismo en Lloa.

Creación complejo turístico

La preferencia que tienen los turistas en que se construya es un complejo turístico como primera opción es en un 62,35% y como segunda opción unas cabañas en un 20,78%; las agencias han manifestado su deseo de que se construyan unas cabañas en un 64,29% y como segunda opción un complejo en un 35,71%. Analizando estos porcentajes y cálculos se determinó que lo más adecuado es crear un complejo turístico de carácter ecológico en sus instalaciones.

DESCRIPCIÓN DE LAS AGUAS TERMALES DEL COMPLEJO TURISTICO Y SUS CARACTERÍSTICAS

Aguas Termales “Lloa”

Está ubicado a 21 Km. de la ciudad de Quito y a 11 Km de la población de Lloa, está a 2.750 m.s.n.m, a 0° 3' 81” de latitud sur y 78° 37' 64” de longitud oeste; sus aguas son de origen subterráneo y minerales

Calidad del agua

- **Color:** Amarillento 0,4 de hierro mg/l
- **Temperatura:** 39.5° C
- **Transparencia:** ligeramente turbia
- **PH a 38° C:** 6,95
- **Turbiedad:** 10 N.T.U.
- **Sólidos totales:** 1382,00 mg/l
- **Minerales en disolución:** CO₂ mg/l 237,6 ; Dureza total mg/l CaCO₃ 977,40 ; Calcio mg/l 10,82 ; Magnesio mg/l 231,40; dureza carbonatada mg/l CaCO₃ 27,03 ; Sulfatos mg/l 68 ; Cloruros mg/l 20,50 ; Fosfatos mg/l 0,01 ; Nitratos mg/l 0,015 ; Sólidos filtrables mg/l 1231,00 .²¹

Propiedad de las aguas

El agua presenta una apariencia poco turbia y un color amarillento, pero por sedimentación y posterior filtración que se le aplique ésta puede tornarse bastante clara y casi sin color.

²¹Dra. BERRAZUETA; María Esperanza; LABORATORIO DE SANITARIA U. CENTRAL; Diciembre 2004.

Una vez analizadas sus aguas se concluyó que pueden ser utilizadas para piscinas y tienen propiedades curativas ya sea para enfermedades de la piel, también es posible que se las pueda utilizar para el consumo humano, sin embargo, se le debería tratar porque la composición química de sus aguas puede afectar algunos órganos del cuerpo.

2.7 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

2.7.1 **Definición.-** “Se entiende por demanda la cantidad de bienes y servicios que el mercado requiere o solicita para buscar la satisfacción de una necesidad específica a un precio determinado”.²²

2.7.2 Demanda actual

El último dato estadístico del Ministerio de Turismo según Encuesta Turismo Receptor, es que da a conocer que el ingreso de turistas nacionales a la Parroquia de Lloa correspondiente a 5.722 visitantes del año 2003 (Enero a Marzo).

Para establecer la demanda actual, se ha considerado el dato estadístico correspondiente al primer trimestre, de éste dato se calculó, tomando de referencia a la temporada alta y a la temporada baja, éste último que muchas veces llega ha reducirse en un 50% en el sector en comparación a la temporada alta.

Temporada alta	# TURISTAS
De enero a marzo	5722
De junio hasta septiembre	5722
TOTAL	11444

Temporada Baja	# TURISTAS
De abril hasta junio	2861
De octubre hasta diciembre	2861
TOTAL	5722

La proyección de visitas anual del año 2003 es con un total aproximado de 17166 turistas que visitan el Valle de Lloa.

²² BACA URBINA, Gabriel ; Evaluación de Proyectos; 4ta edición México 2001

Además fue necesario obtener datos históricos de ingreso anual de turistas de años anteriores para que faciliten el cálculo de la demanda futura, sin embargo, no hubo información necesaria, por lo que se consideró la tasa de crecimiento y decrecimiento que ha tenido la Provincia de Pichincha en cuanto al ingreso de turistas.

Demanda futura

Cálculo de la demanda y proyección

Para la proyección del número de turistas se utilizará el método de regresiones o mínimos cuadrados, el mismo que consiste en agrupar datos dispersos dentro de una función lineal mediante un proceso estadístico que establece la diferencia respecto a la media aritmética y regresión a los datos de la función lineal.

Función Lineal:

$$Y = a + bx$$

Fórmula:

$$Y = \bar{y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2} \right) X$$

Para ello se tomó como dato estadístico la proyección aproximada calculada anteriormente que dio como resultado del año 2003 con un total de 17166 turistas. Posteriormente se hizo un análisis del nivel de crecimiento y decrecimiento que ha tenido la Provincia de Pichincha durante los últimos cinco años en cuanto a ingreso de turistas, con lo que se pudo aplicar a la realidad de la parroquia de Lloa.

A continuación la cantidad de turistas que ha tenido Lloa en los últimos cinco años.

Años	N° Turistas (y)	α	$X = \alpha - \xi$	$Y = y - <$	X''	ΣXY
2000	14884	0	-2	-2771,6	4	5543,2
2001	16687	1	-1	-968,6	1	968,6
2002	15509	2	0	-2146,6	0	0
2003	17166	3	1	-489,6	1	- 489,6
2004	24032	4	2	6376,4	4	12752,8
Total	$\Sigma = 88278$ $< = 17655,6$	10 $\xi = 2$	0	0	10	18775

$$Y_1 = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (-2) = 13900,6$$

$$Y_2 = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (-1) = 15778,1$$

$$Y_3 = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (0) = 17655,6$$

$$Y_4 = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (1) = 19533,1$$

$$Y_5 = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (2) = 21410,6$$

2.7.3 Proyección de la demanda

La proyección de la demanda futura se realiza en base a la tendencia que ha tenido la demanda histórica de la parroquia de Lloa, que se calculó y se tiene como datos obtenidos en el cuadro anterior.

$$Y_5 \quad \text{N}^\circ \text{ de Turistas} \quad \Sigma XY = 18775$$

$$< = \quad 17655,6 \quad \Sigma X^2 = 10$$

$$X = \quad (\text{Año}) \text{ Tiempo a definir}$$

$$Y = \bar{y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2} \right) X$$

Se reemplaza los valores respectivos en la fórmula:

Para definir el año 2005 se aplicará el año 5 como factor del tiempo a definir:

$$Y_{2005} = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (5) = 27043,1$$

Para definir el año 2006 se aplicará el año 6 factor del tiempo a definir:

$$Y_{2006} = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (6) = 28920,6$$

Para definir el año 2007 se aplicará el año 7 factor del tiempo a definir:

$$Y_{2007} = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (7) = 30798,1$$

Para definir el año 2008 se aplicará el año 8 factor del tiempo a definir:

$$Y_{2008} = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (8) = 32675,6$$

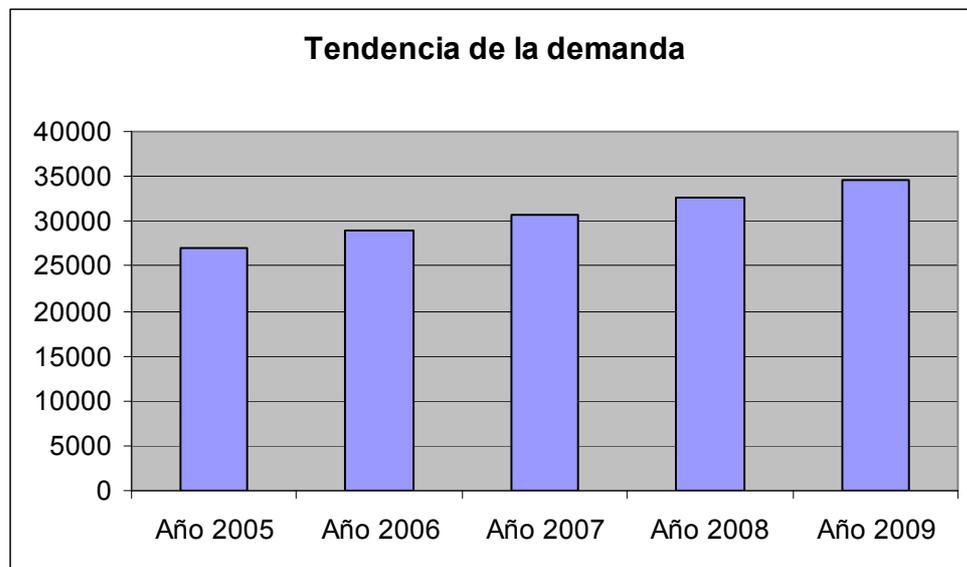
Para definir el año 2009 se aplicará el año 9 factor del tiempo a definir:

$$Y_{2009} = 17655,6 + \left\langle \frac{18775}{10} \right\rangle (9) = 34553,1$$

Tendencia de la demanda en la Parroquia de Lloa

Las proyecciones realizadas para los próximos cinco años nos indican que el ingreso de turistas hacia la Parroquia de Lloa tienen una tendencia positiva de crecimiento, el cual se da a conocer en el siguiente cuadro:

AÑOS	2005	2006	2007	2008	2009
TURISTAS	27043,1	28920,6	30798,1	32675,6	34553,1



Mediante este cuadro podemos apreciar la demanda futura que tendrá el sector de Lloa, y la que se puede captar de acuerdo a la capacidad que tengan las instalaciones del Complejo Turístico y a las estrategias que se implementen.

2.8 BALANCE OFERTA – DEMANDA

Establecimiento	Oferta actual	Demanda Actual
Volcán Guagua Pichincha	3671	
Termas de Palmira	6960	
TOTAL	10631	24032

2.8.1 Demanda Insatisfecha

2.8.1.1 **Definición** .- “Se llama demanda insatisfecha a la cantidad de bienes o servicios que es probable que el mercado consuma en los años futuros, sobre la cual se ha determinado que ningún productor actual podrá satisfacer si prevalecen las condiciones en las cuales se hizo el cálculo”.

2.8.2 Determinación de la demanda insatisfecha actual

Para el cálculo de la demanda insatisfecha, se analiza la oferta actual y la demanda actual (AÑO 2004), de éstos dos datos se obtiene la diferencia, con lo cual se establece que la demanda insatisfecha es de 13401 turistas, correspondiente al 55,76% del total, es decir, nuestra empresa turística podría captar de este porcentaje un determinado número de turistas (mercado) para satisfacer sus necesidades de acuerdo a la capacidad que tenga para ofrecer los servicios y actividades turísticas.

Sitios de recreación

Establecimiento	Oferta actual	Demanda Actual	Demanda insatisfecha actual
Volcán Guagua Pichincha	3671		
Termas de Palmira	6960		
TOTAL	10631	24032	13401

2.8.3 Cálculo de la demanda insatisfecha proyectada

AÑO	DEMANDA FUTURA	OFERTA FUTURA	DEMANDA INSATISFECHA FUTURA
2005	27043	11056	15987
2006	28920	11498	17422
2007	30798	11958	18840
2008	32675	12436	20239
2009	34553	12933	21620

2.8.4 Cálculo de la demanda potencial del proyecto

Para el cálculo de la demanda potencial del proyecto se ha considerado al estudio de mercado realizado a los turistas, quienes manifiestan su interés como primera opción de que se instale un complejo turístico en un 62,35% , como se expresa a través de la pregunta número 3 de la investigación; analizados en la páginas anteriores; es decir, con este dato se establece que este porcentaje sería la demanda potencial del proyecto.

AÑO	DEMANDA INSATISFECHA	DEMANDA POTENCIAL (62,35%)
2004	13401	8356
2005	15987	9968
2006	17422	10863
2007	18840	11747
2008	20239	12619
2009	21620	13480

En el análisis del cuadro anterior la demanda potencial para nuestro proyecto empieza en el año 2004 con 8356 y proyectada para el 2009 llega a 13480; es decir, la demanda potencial para los próximos años tendrá un incremento que será favorable para el crecimiento de la empresa turística del proyecto propuesto.

2.9 CONCLUSIONES

- El mercado turístico para el proyecto está dirigido al turista nacional.
- De acuerdo al estudio de mercado realizado a los turistas y agencias operadoras, se determinó realizar la propuesta para la creación de un complejo turístico de carácter ecológico.

- Se brindarán servicios de hospedaje, alimentación y en actividades turísticas se implementarán paseos a caballo, pesa deportiva, camping y las piscinas de aguas termales / minerales.
- Las agencias operadoras de turismo tienen un interés enorme por operar y desarrollar el turismo en el Valle de Lloa.
- La demanda turística en la Parroquia de Lloa tiene una proyección de crecimiento del 4% anual al igual que la demanda potencial para el proyecto.
- El turismo en Lloa se podrá desarrollar enormemente a través de la propuesta que se haga a futuro para la ejecución de varios proyectos.
- Es un destino turístico nuevo en el mercado turístico nacional y que tiene proyecciones de crecimiento.
- En sus alrededores se pueden explotar racionalmente sus recursos para generar varias actividades turísticas y centros de recreación.

2.10 PLAN DE COMPETITIVIDAD Y MARKETING

OBJETIVOS

- Eliminar las debilidades y aprovechar las fortalezas del Complejo turístico mediante un análisis FODA.
- Establecer estrategias para el posicionamiento de servicios y actividades turísticas en el mercado turístico local.

2.10.1 ANÁLISIS DE COMPETITIVIDAD.

Ventajas comparativas y ventajas competitivas

Ventajas comparativas

El Complejo Turístico es un producto turístico interesante, para aprovechar las aguas termales y minerales que dispone el Valle de Lloa, dentro de las cuales posee cantidades suficientes de agua que actualmente es aprovechada para la actividad de la pesca deportiva, además será el primer sitio recreacional con varias actividades turísticas a desarrollarse dentro de un área de 15 hectáreas aproximadamente.

El Valle de Lloa, ofrece las oportunidades para realizar las actividades turísticas de diverso índole como el trekking, paseos a caballo, caminatas de observación de flora y fauna, debido a que dispone de recursos naturales y atractivos turísticos de gran importancia como el Volcán Guagua Pichincha, el entorno de su paisaje, también es posible visualizar y cruzar ríos, riachuelos como el río Cristal, río El Cinto, etc, que se encuentran muy cercanos.

Las condiciones socioeconómicas del lugar, no son muy alentadoras, pero hay que destacar que la mayoría de su población está dedicada especialmente a la agricultura, ganadería y lamentablemente a la explotación minera de materiales de construcción, que está afectando el panorama paisajístico y al ecosistema, pero que ha generado fuentes de trabajo de manera directa o indirecta, sin embargo requiere ser controlada y tecnificada para evitar problemas a corto plazo.

Las políticas que se han utilizado para mejorar el sector lo ha efectuado el Concejo Provincial de Pichincha mediante la planificación y ejecución de obras, que en algunos casos ya se están realizando y otras que están por desarrollarse, como las siguientes:

- Estudios para un nuevo sistema de agua potable.
- Diseño y construcción de la red de alcantarillado para: Coop.29 de Mayo, centro de Lloa, la Tablera, Palmira, San José del Cinto, San Luis, Urauco, La Victoria.
- Construcción de tanques de captación y reservorio de agua (Atacazo)
- Realizar el lastrado de 5 Km.
- Capacitación a la comunidad en mantenimiento de vías.
- Construcción de cunetas.
- Asfaltado de la vía: Quito-Lloa, (que está en marcha).
- Mejoramiento y mantenimiento de caminos vecinales.
- Construcción de un sub-centro de salud.
- Contar con brigadas médicas permanentes.
- Campañas de vacunación en la parroquia.
- Capacitar a la comunidad en medicina preventiva y primeros auxilios.
- Contar con personal de salud permanente.

Una gran ventaja en este momento es el asfaltado de un tramo que va desde el Barrio Mena 2 hasta el Santuario de la Virgen del Cinto, esto actualmente es una facilidad para adentrarse al Valle de Lloa, sin problemas de acceso y de tiempo, por lo que hay posibilidades claras de que este lugar que está muy cercano a la ciudad de Quito a tan sólo a 30 minutos; se desarrolle rápidamente en el turismo.

Ventajas competitivas

Se desarrollará el turismo en una zona que permite realizar diferentes actividades, pero primordialmente este complejo turístico tendrá en sus aguas termales un factor decisivo para captar el mercado turístico de los ciudadanos del sur de Quito y posteriormente proyectarse al resto de la ciudad y al turista extranjero, primeramente ofrecer al turista un producto diferenciado del resto de empresas turísticas como un tipo de alojamiento con infraestructura rústica y propia de las viviendas típicas de la sierra, construcciones de adobe y techo de paja, calidad en los servicios, atención personalizada, precios razonables, tours a los alrededores que son de importancia y muy cercanos.

Otra de las ventajas competitivas son las vías de acceso que son buenas, existen varios caminos vecinales y de segundo orden que se están mejorando, para facilitar el acceso al sitio, la disponibilidad de servicios básicos como: agua, luz eléctrica y alcantarillado en gran parte del valle y en especial en el pueblo de Lloa, facilita para que se puedan crear y ejecutar proyectos turísticos de importancia en futuro.

ANÁLISIS FODA

Ámbito interno

Fortalezas

- a) El complejo turístico dispone de exuberante flora y fauna propia
- b) Establecimiento recreativo turístico nuevo en el sector
- c) Producto turístico medicinal y de descanso.
- d) Lugar muy cercano a la ciudad de Quito (sur).
- e) Ofrece un producto de calidad con protección al medio ambiente

- f) El área del complejo es amplia y dispone de varios recursos naturales para desarrollar actividades turísticas.
- g) Ofrece actividades turísticas como pesca deportiva, paseos a caballo, aguas medicinales, etc.
- h) Proyección buena y efectiva en el mercado turístico
- i) Precios acordes a los servicios prestados y accesibles.
- j) Destino de descanso y salud
- k) Entorno natural
- l) Alternativa de alojamiento y buena alimentación
- m) Disposición de parqueadero
- n) Desarrollo de actividades turísticas dirigidas o autoguiadas

Debilidades

- a) Inicio en el mercado turístico
- b) Falta de promoción turística del Valle de Lloa
- c) El producto es nuevo
- d) Nuestro producto está dirigido al turismo interno y estacional
- e) Falta de confianza en una nueva entidad
- f) El tiempo que llevará la instalación y ejecución del proyecto
- g) No existen canales de distribución de nuestro producto
- h) No dispone del servicio básico de alcantarillado y teléfono
- i) Falta de alianzas estratégicas

Ámbito externo

Oportunidades

- a) Establecer alianzas con otras empresas, para que den a conocer este nuevo producto turístico en el sector.
- b) Expectativa de realizar turismo en una nueva zona que se presenta muy cercana a la ciudad de Quito.
- c) Facilidades turísticas en acceso vial al sector.
- d) Factibilidad en que este lugar se desarrolle turísticamente muy pronto por la importancia de sus atractivos turísticos.
- e) Apoyo por parte del Concejo Provincial de Pichincha en ejecutar obras para beneficio de la población y mejoramiento para acceder al lugar.
- f) Incremento por crear nuevos proyectos turísticos tomando en cuenta el Valle de Lloa, por parte de empresarios e inversionistas turísticos.

Amenazas

- a) Posibles erupciones del Volcán Guagua Pichincha
- b) Deslaves en el sector
- c) Mejoramiento del producto por los competidores (“Termas de Palmira”).
- d) Dependencia de empresas para el transporte turístico hacia esta zona.
- e) Indiscriminada explotación minera sin control por parte de las máximas autoridades locales.

2.10.2 PLAN DE MARKETING.

El Complejo Turístico Termas de Lloa, ofrecerá un conjunto de varias actividades organizadas y servicios, donde el turista podrá disfrutar de su estadía ya sea realizando pesca deportiva, paseos a caballo, caminatas, camping, tours al volcán, complementados con los servicios de hospedaje y alimentación.

Los cuales se ejecutarán y se ofrecerán a los turistas con una buena calidad en el servicio.

Posicionamiento en el mercado

Luego de haber realizado un análisis FODA del proyecto se realiza un estudio de las 4 P de Marketing, para efectuar una correcta promoción y posicionamiento en el mercado

Se logrará un posicionamiento en el mercado turístico promocionando y vendiendo el producto, como una alternativa de turismo de salud y turismo ecológico, para varios turistas que visitan la parroquia de Lloa.

Su distribución y comercialización estará dado a través de las estrategias que se dan a conocer posteriormente, además incluye personal profesional y capacitado para las diferentes áreas del complejo turístico y de esta manera llegar al mercado turístico del sector.

PRODUCTO

El producto turístico que va a ofrecer el Complejo Turístico a los turistas y visitantes, está conformado de dos aspectos ya mencionados anteriormente de servicios y actividades turísticas, los que reunirán características básicas para tener una aceptación buena en el mercado local y serán desarrollados mediante los siguientes aspectos:

- La prestación de servicios y actividades turísticas serán de calidad, a través de una buena atención al turista e inmediata y eficaz.

- La implementación de las instalaciones del Complejo Turístico será único en el sector y novedoso por ser construido con materiales de la propios de la zona además por tener su estructura conformada por adobe, es decir, las paredes, su techo de paja, características principales del establecimiento de estilo rústico de buen acabado y de acuerdo a las viviendas típicas de la serranía.
- Un producto nuevo en la parroquia y cercano a la ciudad de Quito, importante centro turístico del país.
- El complejo dará una excelente comodidad al turista ya que sus instalaciones serán amplias y dispondrán de un parqueadero para autos, además espacios verdes.
- Habrá seguridad dentro y fuera de la empresa, primero por ser una zona tranquila de gente trabajadora, amable y hospitalaria; y segundo por la presencia de un guardia que velará por la tranquilidad de la entidad y de los turistas que visiten el área del Complejo Turístico.

PRECIO

De acuerdo a los resultados obtenidos en el estudio de mercado el 89,80% de los turistas encuestados están dispuestos a pagar de 2 a 5 dólares por la utilización de las piscinas de aguas minerales / termales y sus instalaciones, este aspecto importante se tomará en cuenta para determinar el costo en base a la inversión propuesta para la ejecución del proyecto y de acuerdo al poder adquisitivo que en este caso es de máximo 5 dólares.

Sin embargo, la calidad en la atención al cliente y la prestación de los servicios y actividades turísticas será la prioridad primordial de la entidad. En todo caso la política que se tendrá es el de otorgar un descuento en la entrada para grupos especiales sean éstos estudiantes de colegios, universidades, o a su vez grupos familiares, etc.

PLAZA

El mercado turístico es operar el Valle de Lloa, ya que tiene una demanda turística de 24.032 correspondiente al año 2004; siendo un lugar apto para el desarrollo de actividades relacionadas con el ecoturismo, aventura, de salud ,etc por poseer atractivos turísticos de naturales y culturales de importancia que servirán para el crecimiento turístico y económico de la zona y del Complejo Turístico que se pretende implementar.

PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Para promocionar y publicitar al Complejo Turístico se tomó en cuenta algunos canales de distribución como internet, prensa escrita, trípticos, hojas volantes, etc.

A continuación se detalla las estrategias que se utilizarán para entrar en el mercado:

- Elaboración del logotipo para la empresa.
- Posicionamiento del logotipo, mediante la implementación de una gigantografía, en la entrada a la parroquia de Lloa.
- Distribución de folletería mediante hojas volantes, afiches, trípticos y tarjetas de presentación en diferentes lugares estratégicos de mayor concurrencia turística: por ejemplo: se distribuirá la folletería en el Santuario Virgen del Cinto cuando se celebran las fiestas de romería, que es cada año, también se distribuirá en la entrada a la

población de Lloa en el peaje, el aeropuerto de la ciudad de Quito y en lugares de concentración de festividades, etc.

- Otorgar información a diferentes instituciones educativas de la Provincia de Pichincha y lugares aledaños.
- Promocionar al producto turístico de la empresa en ferias de turismo a nivel local.
- Realizar convenios a futuro con intermediarios como agencias de viajes, otros complejos turísticos cercanos, instituciones privadas, etc.
- Ofrecer FUN TRIPS para nuestros intermediarios para que conozcan el producto turístico que tenemos a disposición.
- Establecer porcentajes de comisión por ventas que se realicen.
- Promocionar el Complejo Turístico, en guías de información turística como prensa escrita, conocidas a nivel local, en este caso se realizará una publicación mensual de las actividades y servicios que ofrece el complejo, en la revista dominical “LA FAMILIA”.
- Elaboración de una página web de la empresa.

CONCLUSIONES

- 1) El complejo turístico brindará servicios y actividades turísticas de calidad.
- 2) El Valle de Lloa es un lugar muy cercano a la ciudad de Quito.
- 3) Es un sector que puede desarrollarse turísticamente a futuro y sin problemas.
- 4) Este valle posee la suficiente cantidad de atractivos turísticos naturales y culturales.
- 5) Se puede desarrollar un turismo científico en este lugar.
- 6) El lugar brinda la facilidad para realizar caminatas para conocer la flora y fauna del sector.

- 7) Es necesario brindar los servicios de hospedaje y alimentación a los turistas que llegan al sector.
- 8) Es indispensable establecer en el Valle de Lloa áreas de recreación para los turistas.
- 9) El sector necesita regenerar el bosque destruido.
- 10) Construir los senderos ecológicos a fin de preservar la flora existente
- 11) Incentivar a los turistas para que visiten los diferentes atractivos turísticos de la parroquia de Lloa.

RECOMENDACIONES:

- Realizar la construcción de infraestructura turística tomando en cuenta aspectos ambientales para no causar un impacto visual al paisaje.
- Dirigir la promoción y publicidad del Complejo Turístico enfocado al turismo nacional y a futuro proyectarnos para el extranjero, ya que al lograr captar el mercado nacional se puede ampliar a otros campos.

CAPITULO 3

3 ESTUDIO TÉCNICO

INTRODUCCIÓN

En este capítulo se va a desarrollar el diseño de la infraestructura turística que va a disponer el complejo turístico, los servicios y actividades turísticas que va a ofrecer a la demanda potencial que tendrá para los próximos años, esto irá de acuerdo a la información proporcionada por el estudio de mercado realizado a turistas nacionales y a las agencias operadoras, a través de las variables preestablecidas que existen en torno al proyecto propuesto como Complejo Turístico se procederá a desarrollar el planteamiento técnico para el mismo describiendo cada una de sus áreas de las cuales estará conformada además con cada una de las características, descripciones funcionales y su distribución física en toda el área del terreno y el tipo de materiales que se utilizarán para su construcción. Este capítulo será un aporte significativo para la estructuración adecuada y el desempeño eficiente que deberá brindar el complejo en la operación turística para entrar en el mercado turístico local.

3.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO TÉCNICO

- Determinar el tamaño óptimo del Complejo Turístico para su funcionamiento como área recreativa del sector.
- Dar a conocer el sitio específico para el desarrollo del proyecto de factibilidad para la creación de un complejo en las aguas termales de Lloa.
- Dimensionar cada una de las áreas del Complejo, su capacidad y las características que tendrá.
- Determinar la empresa turística del futuro Complejo Turístico y diseñar los productos turísticos que se ofertará en el mercado.

3.2 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

3.2.1 Macro localización

El área considerada para el desarrollo del proyecto se encuentra ubicado en la Provincia de Pichincha, en el Cantón del Distrito Metropolitano de Quito, en la parroquia rural de Lloa.

▪ Zona turística del sector

Alrededores de la Provincia de Pichincha

- Macizo del Pichincha
- Población de Mindo
- Población de Nono
- Ciudad de Quito

▪ Área turística

a) Centro turístico

El centro turístico más cercano a la parroquia rural de Lloa es la ciudad de Quito, por ser considerada un atractivo turístico que recibe la mayor cantidad de turistas para ingresar al país y por visitar la capital. Además por ser un destino turístico de gran belleza cultural, a través de la presencia de su magnífico Centro Histórico considerado por la UNESCO en 1979 como Patrimonio Cultural de la Humanidad, la primera ciudad en el mundo con tan destacada distinción, es el epicentro para visitar atractivos turísticos naturales y culturales de algunas provincias cercanas a este lugar.

Posee facilidades en cuanto a alojamiento; con la variedad de hoteles, hostales y pensiones de lujo y todo tipo de servicios en ellos, alimentación y recreación.

b) Corredor turístico

En este punto se ha detallado, las principales vías de acceso a la Provincia de Pichincha en sí, a las que se encuentran cerca; y son la Panamericana Sur y la Panamericana Norte, que actualmente son carreteras que están en un excelente estado por estar en un mantenimiento permanente y por ende brindan una mayor seguridad para la transportación terrestre de los pobladores y los turistas que lo utilizan durante todo el año.

3.2.2 Micro localización

El sitio específico para el desarrollo del proyecto está en las cercanías de la comunidad conocida con el nombre de la Antigua Hacienda de Urauco, está a 21 km de la ciudad de Quito, a una altura de 3.111 m.s.n.m., con una temperatura ambiental de 11° C, y su precipitación pluviométrica es de 2000 mm/año. Su localización exacta está a 00° 3' 81" de latitud sur y a 78° 37' 64" de longitud oeste.

Está ubicado cerca del área de amortiguamiento del Bosque Protector de Mindo – Nambillo, las vías de acceso en sus 10 primeros kilómetros es de asfalto, de ahí hasta el área del proyecto el camino de tercer orden, es decir lastrado, considerable para ser transitada en época de verano e invierno.

3.3 INGENIERÍA DEL PROYECTO

3.3.1 Objetivo.- El objetivo general del estudio de ingeniería del proyecto es resolver todo lo concerniente a la instalación y funcionamiento del Complejo Turístico. Desde la descripción del proceso, adquisición de equipo y maquinaria se determina la distribución

óptima de cada una de las áreas, hasta definir la estructura jurídica y de organización que habrá de tener la planta.

3.3.2 Distribución física del Complejo Turístico

La extensión de la propiedad privada considerada para el proyecto en mención es de 15 hectáreas.

El proyecto se divide en 5 áreas que a continuación se da a conocer:

ÁREAS	UTILIZACIÓN
ÁREA 1	• Administrativa
ÁREA 2	• Alojamiento
ÁREA 3	• Recreación y Esparcimiento
ÁREA 4	• Alimentos y Bebidas
ÁREA 5	• Mantenimiento y Seguridad

DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LAS ÁREAS DEL COMPLEJO TURÍSTICO

Todos los materiales considerados para las obras de construcción de infraestructura son los que se los puede obtener en el sector, para no introducir materiales ajenos a los que son propios del Valle de Lloa y de esta manera evitar que se produzca una mayor modificación en el entorno natural y el paisaje escénico del sector. El proyecto trata de rescatar los tipos de vivienda que se construyen a lo largo y ancho de la Parroquia de Lloa y la característica especial de la región sierra, debido al tipo de clima y entorno donde se encuentra asentado, con la única intención de brindar a los turistas un destino turístico con infraestructura diferente a la ciudad o centros urbanos, disfrutando de lo acogedor dentro de un lugar rodeado de la naturaleza y de la tranquilidad que se requiere para la recreación.

ÁREA ADMINISTRATIVA, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD

Éste lugar se ha conformado como una sola área, con el fin de unificar tanto el área administrativa como la de mantenimiento y seguridad, para controlar de la mejor manera el resto de instalaciones y el control de ingreso de turistas al Complejo Turístico; en su totalidad éste lugar tiene un área de 85,44 m²; a continuación se detalla cada una de las instalaciones con sus respectivas áreas y posteriormente el tipo de materiales para su construcción.

Cuadro de resumen

Instalaciones	Unidad métrica	Área
Oficina de administración	m ²	32,64 m ²
Dormitorio personal mantenimiento	m ²	36,48 m ²
Cuarto Guardia	m ²	12,00 m ²
Boletería	m ²	4,32 m ²
TOTAL		85,44 m²

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

MAMPOSTERÍAS:

Cimientos: Piedra basílica asentada con mortero de cemento arena (1 : 3)

Paredes: Mampostería de adobe sentado con mortero de terrocemento (1 : 7)

Enlucidos: Morteros cemento cal arena (1 : 2 ; 4)

Contrapiso: Piedra de río asentado con mortero de cemento arena (1 : 3)

Pisos: Baldosa de piedra de 20 x 10 centímetros

Fogón: De piedra basílica

Chimenea: De piedra basílica

CARPINTERÍA DE MADERA:**Estructura de cubierta:** Vigas de pino rústico**Gradas de acceso a soberado:** De madera de pino rústico**Camas:** De pino rústico**Puertas:** De pino**Ventanas:** De pino**Anaqueles:** De pino rústico**CUBIERTA****Cubierta:** De paja sobre una cama de zuros**BAÑOS:**

Inodoro y lavamanos de cerámica, pisos y paredes recubiertos con baldosa de piedra.

ÁREA DE ALOJAMIENTO

Esta área contará con 3 cabañas cada una de ellas con capacidad de 5 pax; y tendrá una superficie total de 194,52 m².

Instalaciones	Unidad métrica	Área
Cabaña 1	m ²	64,84 m ²
Cabaña 2	m ²	64,84 m ²
Cabaña 3	m ²	64,84 m ²
TOTAL		194,52 m²

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**CABAÑAS****MAMPOSTERÍAS:**

Cimientos: Piedra basílica asentada con mortero de cemento arena (1 : 3)

Paredes: Mampostería de adobe sentado con mortero de terrocemento (1 : 7)

Enlucidos: Morteros cemento cal arena (1 : 2 ; 4)

Contrapiso: Piedra de río asentado con mortero de cemento arena (1 : 3)

Pisos: Baldosa de piedra de 20 x 10 centímetros

Fogón: De piedra basílica

Chimenea: De piedra basílica

CARPINTERÍA DE MADERA:

Estructura de cubierta: Vigas de pino rústico

Gradas de acceso a soberado: De madera de pino rústico

Camas: De pino rústico

Puertas: De pino

Ventanas: De pino

Anaqueles: De pino

CUBIERTA

Cubierta: De paja sobre una cama de zuros

BAÑOS:

Inodoro y lavamanos de cerámica, pisos y paredes recubiertos con baldosa de piedra.

ÁREA DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO

PISCINAS AGUAS TERMALES

Esta área cuenta con una superficie total de 221,06 m², en el cuadro de resumen hay un desglose de las instalaciones que van dentro de ésta área y la superficie de cada una de ellas; este es el lugar de vital importancia para el complejo, también se da a conocer las especificaciones técnicas, es decir, los materiales para su construcción:

Cuadro de resumen

Instalaciones	Unidad métrica	Área
Vestidores	m ²	27,84 m ²
Baños (hombre/mujer)	m ²	25,52 m ²
Piscina adultos	m ²	35,00 m ²
Piscina niños	m ²	12,56 m ²
Áreas de circulación	m ²	120,14 m ²
TOTAL		221,06 m²

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

PISCINAS

Cimientos: Piedra basílica asentada con mortero de cemento arena (1 : 3)

Muros: Piedra basílica asentada con mortero de arena (1 : 3)

Piso y paredes de las piscinas: Hormigón armado de 20 cm de espesor

Recubrimientos: Piedra bola asentado con mortero impermeabilizante

Áreas de circulación: Con baldosa de piedra

VESTIDORES Y BAÑOS

MAMPOSTERÍAS:

Cimientos: Piedra basílica asentada con mortero de cemento arena (1 : 3)

Paredes: Mampostería de adobe sentado con mortero de terrocemento (1 : 7)

Enlucidos: Morteros cemento cal arena (1 : 2 ; 4)

Contrapiso: Piedra de río asentado con mortero de cemento arena (1 : 3)

Pisos: Baldosa de piedra de 20 x 10 centímetros

Fogón: De piedra basílica

Chimenea: De piedra basílica

CARPINTERÍA DE MADERA:

Estructura de cubierta: Vigas de pino rústico

Puertas: De pino

Ventanas: De pino

Anaqueles: De pino rústico

CUBIERTA

Cubierta: De paja sobre una cama de zuros

BAÑOS:

Inodoro y lavamanos de cerámica, pisos y paredes recubiertos con baldosa de piedra.

CABALLERIZAS

Con capacidad para 4 caballos, con un área total de 36,94 m²

En su totalidad es de madera de pino con cubierta de paja sobre una cama de zuros.

PESCA DEPORTIVA

No se da a conocer mayores detalles en cuanto a ésta área debido a que actualmente se encuentra en funcionamiento y posee de 8 piscinas para la producción y realización de la pesca deportiva.

CAMPING

Para el área de camping se ha determinado una superficie de 3500 m² para la realización de esta actividad.

JUEGOS INFANTILES Y RECREATIVOS

Contará con un total incluyendo áreas verdes área de 75 m², para efectuar juegos de volley y un laberinto para niños.

ÁREA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

Ésta área es importante al igual que las anteriores, consta de una superficie total de 293,09 m², además se detalla su conformación y sus especificaciones técnicas:

Cuadro de resumen

Instalaciones	Unidad métrica	Área
Restaurante	m ²	210,80 m ²
Cocina	m ²	47,65 m ²
Baños	m ²	34,64 m ²
TOTAL		293,09 m²

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

MAMPOSTERÍAS:

Cimientos: Piedra basílica asentada con mortero de cemento arena (1 : 3)

Paredes: Mampostería de adobe sentado con mortero de terrocemento (1 : 7)

Enlucidos: Morteros cemento cal arena (1 : 2 ; 4)

Contrapiso: Piedra de río asentado con mortero de cemento arena (1 : 3)

Pisos: Baldosa de piedra de 20 x 10 centímetros

Cocina a leña: De piedra basílica

Chimenea: De piedra basílica

CARPINTERÍA DE MADERA:

Estructura de cubierta: Vigas de pino rústico

Camas: De pino rústico

Puertas: De pino

Ventanas: De pino

Anaqueles: De pino rústico

Mesones: De madera de pino rústico

Muebles de cocina: De madera de pino rústico

Mesas y sillas: De madera de pino rústico

Bar: De madera de pino rústico

CUBIERTA

Cubierta: De paja sobre una cama de zuros

BAÑOS

Inodoro y lavamanos de cerámica, pisos y paredes recubiertos con baldosa de piedra

DESCRIPCIÓN FUNCIONAL DE LAS ÁREAS DEL COMPLEJO TURÍSTICO**ÁREA ADMINISTRATIVA**

Área importante para el desempeño de las actividades administrativas que se cumplan en beneficio del manejo del Complejo Turístico y estará ubicada cerca del ingreso al lugar para tener un control más eficiente en cuanto al flujo turístico y el manejo de la operación turística junto al área de mantenimiento, seguridad y el espacio destinado para boletería.

La misma que dispondrá de una oficina bien equipada con todo lo necesario para el eficiente desempeño de actividades laborales (ver pág 117 y 118); tendrá su función de registrar y

apoyar la operación, también de aquí se manejará los ingresos y egresos, promoción, publicidad, reservaciones, recursos humanos especialmente para la toma de decisiones.

La oficina estará a cargo del Gerente General siendo éste considerado el eje principal del manejo y administración del Complejo Turístico, además en ésta área tendrán un espacio el Contador General para el manejo contable de las operaciones.

ÁREA DE ALOJAMIENTO

Esta área presta el servicio de hospedaje, para ello estará conformado de 3 cabañas con capacidad para 5 pax cada una, estará construida de paredes de adobe con cubierta o techo de paja; sus habitaciones se las distribuirá una en la parte baja en el cual estarán 3 camas y un acceso para llegar a la parte del soberado (planta alta) que se dispondrá de 2 camas; una cama de dos plazas y 4 camas de 11/2, una televisión de 18", dos veladores; además tendrá un baño privado cada cabaña, con ducha y agua caliente, inodoro, lavamanos, etc, con lo correspondiente en cuanto a equipamiento, se podrá acceder a una sala de estar de compartimiento para cualquier reunión la misma que estará equipada por un televisor de 18", un juego de sala, un equipo de sonido, un cuadro que adornará el lugar, un florero en medio de la mesa, para la utilización de las 3 cabañas.

ÁREA DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO

El área de recreación está conformado por un conjunto de actividades y servicios a las cuales el Complejo turístico dedicará un espacio determinado para la prestación y se subdivide en :

Piscinas de aguas termales

Las piscinas se construirán analizando el tipo de suelo que debe resistir en la dimensión de la construcción, el espacio se distribuirá para las piscinas: 2 calientes (adultos y otra para

niños), baterías sanitarias (hombres, mujeres), vestuarios que serán cabinas de uso individual, casilleros contarán con armarios de material de madera y de fácil limpieza o, en su defecto, de guardarropas común, con servicio de recogida, duchas individuales antes de ingresar a la piscina, y que guarden un nivel óptimo de higiene, para evitar contagio de enfermedades. Habrá separación de espacios para la circulación con pies calzados y con pies descalzos.

Las piscinas serán equipadas con materiales que no alteren el entorno y que mantengan equilibrado el paisaje. Cerámica de estilo rústico, piedra bola, luz interior en las piscinas, se realizará un mantenimiento continuo para evitar su prematuro deterioro.

La capacidad de las piscinas es la siguiente:

- Piscina para adultos para 45 personas
- Piscina para niños para 20 personas

El horario de atención será de 09h00 hasta las 18h00, y se estima que cada persona utilice las piscinas durante 2 horas promedio; a continuación se detalla un cálculo total de personas que utilizarían las piscinas por día:

DESCRIPCION	CAPACIDAD	UTILIZACION X DIA	SUBTOTAL DIARIO
Piscina Adultos	45	4,5	202,5
Piscina Niños	20	4,5	90
TOTAL	65		292,5

El turista podrá disfrutar de su estadía, utilizando además las instalaciones recreativas que dispondrá el lugar como espacios verdes, juegos para niños, canchas deportivas, etc. La superficie estará sombreada, ya sea por arbolado o por construcciones artificiales.

También cerca de las piscinas habrán 3 basureros, para evitar arrojar desperdicios en el sector ó a lugares aledaños. Estará a disposición de los visitantes un bar o restaurante con platos típicos de la región, a 16 metros de distancia de las piscinas.

Las puertas de ingreso al complejo serán lo suficientemente amplias para evitar la aglomeración de visitantes y la atención rápida. Además dentro del diseño está el ofrecer a nuestros turistas, las comodidades posibles como es el caso de la implementación de unas pequeñas chozas de paja con algunas sillas de madera, para que el turista pueda descansar y compartir algún momento con su familia.

Así como también se dispondrá de un botiquín de fácil acceso, para brindar los primeros auxilios, en caso de un accidente producido en los alrededores del complejo, bien señalado.

Al ingreso del complejo turístico los visitantes podrán dejar sus vehículos en el parqueadero que tendrá una capacidad para unos 30 a 40 vehículos y tendrá seguridad en cuanto a vigilancia privada que va a disponer la empresa turística.

Pesca deportiva

La pesca deportiva es una actividad turística importante dentro de la zona y que actualmente se encuentra operando y en sus instalaciones consta de 6 piscinas para el crecimiento, producción y comercialización de la trucha, con el fin de facilitar esta actividad a los turistas que tienen expectativa por realizar esta actividad, además para su mantenimiento tiene una limpieza continua, además tiene un desagüe para evacuar el agua permanentemente, la misma que proviene del sector, es decir aguas superficiales, al efectuar la pesca se podrá hacerlo para comprar la trucha por kilos; a su vez se les prestará

todas las facilidades para que puedan prepararlo en el sitio ó simplemente para venderlo comercialmente.

Para ello el complejo le ofrecerá al turista una caña de pescar con la carnada suficiente para el desarrollo de esta actividad, una bandeja de plástico para poner las truchas que se pesquen, luego de ello se procede a la venta por kilos.

Paseos a Caballo

Los paseos a caballo se los efectuará dentro y fuera del área del complejo turístico, para que el recorrido sea majestuoso se lo efectuará observando los paisajes que muestra el sector, por lo que se contará con 4 caballos, los paseos están ideados para que los visitantes puedan conocer de forma entretenida y aventurera, el ecosistema, ésta área estará equipada con la caballeriza para la supervivencia y alimentación diaria de los caballos, cada uno de ellos tendrá sus implementos necesarios como la montura, el freno y las herraduras, para ofrecer la comodidad del caso a los turistas. Estará a cargo de una persona que es la encargada de alimentar, entrenar y cuidar la salud del animal.

Los paseos a caballo se podrán realizar en grupos pequeños a cargo de guías conocedores de la flora y fauna nativa y especializados en realizar actividades respetuosas con la naturaleza.

Camping

Para realizar esta actividad el complejo turístico alquilará la parte del terreno destinada para esta actividad para que cada turista que visite el lugar pueda instalar su propia carpa, y la empresa también podrá ofrecer los servicios de un guía turístico para realizar caminatas de observación de flora y fauna muy por la mañana, partiendo del Complejo Turístico, para visitar zonas aledañas y regresar a la zona de camping por la noche; a ellos

se les preparará sandwiches y un box lunch para que puedan realizar tranquilamente sus recorridos sin problemas.

Caminatas de Observación de flora y fauna

Es otra actividad interesante del complejo, que se efectuará en las inmediaciones del área para conocer y admirar la belleza de la flora y fauna que ofrece el sector, se brindará servicio de un guía especializado que conduzca y dirija a los turistas interesados en disfrutar de esta actividad turística, incluso se harán recorridos fuera del área del complejo, se incluirá un box lunch en el recorrido.

Tours al volcán

Se contará con un guía de turismo para efectuar la visita hacia el volcán Guagua Pichincha, atractivo turístico de importancia a nivel de la provincia de Pichincha y del país, y se podrá ascender hacia el sitio mediante una larga caminata que dura aproximadamente hora y media, una vez en la cima se hará el recorrido en el borde cercano a l cráter.

Juegos infantiles y recreativos

Área destinada a ofrecer descanso para los niños y adultos para ello contará con espacios verdes para que la familia se integre a realizar algunas actividades deportivas como es la instalación de 2 canchas de Volley, y un laberinto realizado de madera y juegos infantiles como la construcción de una pequeña tarabita, para que los niños disfruten de la estadía en el Complejo.

ÁREA DE ALIMENTOS & BEBIDAS

Esta área contará de un restaurante y una cocina, para prestar los respectivos servicios, a continuación se describe como estará conformado y la funcionalidad que tendrá cada uno de ellos:

Restaurante.- sub-área del complejo turístico que ofrecerá varios productos de alimentos y bebidas, dispondrá de comida típica ecuatoriana, comida rápida, la capacidad del restaurante será para 32 personas, es decir, en sillas y mesas las que presten una buena comodidad para los turistas, la elaboración de los alimentos se los efectuará con calidad y se lo efectuará con la mejor higiene que exige el prestar este servicio.

El horario de atención será a partir de 09h00 a 17h30, a continuación se detalla los siguientes cálculos:

Cálculo de rotación por puestos

Para este cálculo se toma en cuenta a la demanda potencial de cada año y luego se estima que el 90% de este dato valor, son los turistas o visitantes que van a ocupar el restaurante:

Cálculo para el 1er año, demanda potencial 8356, el 90% es 7520,4 personas que utilizarán el restaurante durante el año mencionado.

Fórmula:

$$R = \frac{\#CLIENTES..ANUAL}{\#sillas * 52semanas(año)}$$

$$R = \frac{7520,4}{32 * 52}$$

$$R = \frac{7520,4}{1664}$$

$$R = 4,52$$

Este resultado es la rotación por puestos que tendrá el restaurante por fin de semana, es decir:

Sábado	2,26	
Domingo	2,26	TOTAL 4,52

Cocina.- Es una sub-área del restaurante destinado para la elaboración y proceso de los alimentos; fríos, calientes; que se ofrecerán al público en general, lavado de utensilios y almacenamiento de equipos, habrá también casilleros para guardar las pertenencias del personal, además un baño. La conservación de alimentos e insumos para la preparación serán de la mejor manera de acuerdo a la exigencia en calidad para no afectar la salud del turista y la limpieza será de acuerdo a lo que exigen las normas de higiene para el funcionamiento de los centros de alimentación.

ÁREA DE MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD

El área contará con todo lo indispensable para su buen desempeño y mantenimiento en cuanto a implementos de limpieza, reparación, etc; para ello se dispone de instalaciones diseñadas exclusivamente para el personal que labora en ésta área y una caseta para el guardia de seguridad.

3.4 REQUERIMIENTO DE MANO DE OBRA

Para la ejecución de los procesos que se desarrollarán en el Complejo se ha visto la necesidad de utilizar la mano de obra directa como la mano de obra indirecta, con el fin de poder satisfacer las necesidades y expectativas de los turistas que visiten el lugar, para esto se contratará personal capacitado para que desempeñen sus funciones en las diferentes áreas de las que se conforma el complejo turístico, de esta manera se logrará ofrecer servicios turísticos de alta calidad y a tiempo.

A continuación se detalla al personal que laborará en el complejo:

ÁREA ADMINISTRATIVA

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERÍSTICAS
Administrador	1	Capaces de aportar ideas, dinámico y práctico, capacidad de trabajo.
Contador General	1	Habilidad para los detalles y ser minucioso

ÁREA DE ALOJAMIENTO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERÍSTICAS
Recepcionista	1	Facilidad para comunicarse y tratar con los turistas.
Camarera	1	Responsabilidad de trabajo y cumplimiento

RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERÍSTICAS
Persona de boletería	1	Facilidad para comunicarse con el público, conocedor de los servicios y actividades que se ofrece el complejo.
Persona pesca deportiva y	1	Don de gente, comedido
Persona paseos a caballo	1	Responsabilidad, comedido, ágil
Guía de turismo	1	Facilidad de palabra y don de gente para tratar al turista

ÁREA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERÍSTICAS
Cocinero	1	Innovador en recetas
Ayudante de cocina	1	Colaborador,
Cajero(a)	1	Capacidad de trabajo, atento
Posillero	1	Cuidadoso, pre-cauteloso
Mesero	1	Atento, facilidad de palabra y trato al cliente

ÁREA DE MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERÍSTICAS
Técnico en mantenimiento de máquinas y piscinas	1	Minucioso, pre-cauteloso
Persona encargada limpieza y jardinería	1	Detallista en arreglar y mantener la limpieza, observador
Guardia de seguridad	2	Observador, atento, vigilante

3.5 REQUERIMIENTO DE MAQUINARIA Y EQUIPO

ÁREA ADMINISTRATIVA

Equipo de Oficina

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Computadores	2	Pentium IV Clon
Impresoras	2	Lexmark Z22
Teléfono inalámbrico	1	General Electric
Fax	1	
Sumadora	1	De plástico marca Casio
Grabadora	1	CD, Radiograbadora, con casetera

Muebles y enseres

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Escritorio	2	De pino
Escritorio para computadora	2	De madera de pino
Sillas	4	DE madera de pino
Archivadora de documentos	1	
Televisión 18"	1	Marca SONY
VHS	1	Marca SONY
DVD	1	Marca SONY

Útiles de oficina

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Portaminas	3	Rotring
Paqt. papel bond (500 hojas)	2	Digital paper
Caja de Grapas	2	Petrus 26/6 standard
Corrector	1	Liquid paper
Cuaderno universitario	2	Papelesa
Esferográficos	6	Bic
Basureros	2	Plástica marca pycca
Papel Higiénico	3	Familia

ÁREA DE ALOJAMIENTO**Lencería**

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Colchones 2 plazas	3	Chaide y Chaide
Colchones 1½	12	Chaide y Chaide
Cobijas	45	Vicuña
Alfombras de baño	3	Vicuña
Cortinas de baño	3	De plástico
Sobrecamas	15	De algodón y tela
Sábanas 2 plazas (juegos)	3	De tela
Sábanas de 1½ plaza (juego)	12	De tela
Juego Toallas	4	Algodón
Juego de almohadas	15	Algodón y tela
Cortinas de habitación	6	De tela de seda

Muebles y enseres

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Cama 2 plazas	3	De madera de pino
Camas de 1½	12	De madera de pino
Esquineros (coffee table)	6	De madera de pino
Mesas	3	De madera de pino
Juego de sala (to meeting)	1	Diseño caracol de pino
Floreros	3	De madera de pino
Lámparas	6	De pino
Cuadros de adorno	4	Madera

Equipo de alojamiento

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Calefones	2	Marca YANG
Cilindros de gas	3	Color azul
Televisión 18"	3	Marca Sony

ÁREA DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO**PISCINAS AGUAS TERMALES****Equipo y maquinaria**

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Bombas de agua	2	

Enseres

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Bombas de agua	2	
Tambor de cloro	1	
Mesas redondas de madera	10	
Parasoles	10	De madera y paja
Sillas	5	De madera
Botiquín primeros auxilios	2	De plástico
Perezosas	5	De madera

PESCA DEPORTIVA**Enseres**

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Cañas de pescar (rústicas)	20	Construidos de madera
Bandejas de plástico	20	De plástico marca picca

CABALLERIZAS**Enseres**

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Cabezada de cuadra (freno)	4	De cuero Marca Hamilton
Montura	4	De cuero
Tijera Crin	1	De metal
Máquina de esquilar Oster	1	Marca Oster
Jaboncillo líquido Spray	1	
Horquillo	1	Metálico
Esponja Flexodry	4	Flexodry
Escarbacasco cepillo y punta	1	Metálico
Cuchilla de secar	1	Metálico
Cepillo raíz	1	De cerda
Bebadero automático de l.	4	Metálica
Comedero stubbs ganchos	4	Metálica

Otros activos

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Caballos	4	Raza criolla

JUEGOS RECREATIVOS E INFANTILES**Enseres**

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Juegos infantiles múltiples	4	Construidos de madera
Redes	4	De piola
Tarabita	1	

ÁREA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

COCINA

Equipo de cocina

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Cocina industrial	1	De 6 hornillas
Cocina convencional	1	Marca Indurama 6 hornillas
Horno industrial	1	Heng
Licuadora industrial	1	Oster 6 piezas
Batidora industrial	1	Oster batidora de pedestal
Microondas	1	Electrolux 800 watos
Sanduchera	2	Oster, para 4 sandwiches
Refrigeradora	1	Puertas reforzadas, General Electric 23"
Extractor de jugos	1	Americana para grandes cantidades
Cilindros de gas	4	

Útiles de cocina

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Exprimidores de limón	4	
Juego coladores (cernideros)	2	De 3 piezas c/u marca picca
Rallador	2	De metal
Cucharones	5	De metal
Cafeteras	8	De metal
Juego de cuchillos	2	Metálicas
Ollas de presión	3	De 8 litros Umco Pressure cooker
Ollas pequeñas	8	Marca Umco
Ollas medianas	8	Marca Umco
Ollas grandes	2	38 cm/ 38 litros Umco
Pailas	4	Marca Umco
Juego de sartenes	2	Marca Umco
Tablas de cortar	4	De plástico

Muebles de cocina

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Mesa grande principal	1	Madera de pino
Mesas auxiliares	4	Madera de pino
Estanterías	3	Madera de pino
Alacena	1	Madera de pino

RESTAURANTE**Muebles**

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Comedor y sillas de 4 pax c/u	8	Madera pino
Taburetes	8	Madera pino
Barra	1	De madera

Equipo

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Equipo de sonido	1	Marca Sony
Televisor	1	“20 Daewoo

Equipo de Oficina

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Una máquina registradora	1	

Menaje

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Manteles	8	Tela
Cubertería	6	De metal
Candelabros	8	De madera
Jarras de vidrio	8	De cristal
Saleros /pimenteros	8	De cristal
Ceniceros de vidrio	8	De cristal
Individuales	32	Plástico
Vasos de cristal	32	
Vasos cervecedores	32	De cristal
Copas de agua	32	De cristal
Copas de vino	32	De cristal
Copas de licor	32	De cristal
Azucareros	8	Porcelana
Plato base	32	Porcelana
Plato hondo	32	Porcelana
Plato tendido	32	Porcelana
Plato postre	32	Porcelana
Fuente cuadrada	8	
Consomeros	32	Porcelana
Tazas	32	Porcelana
Destapadores de botella	4	Metal
Servilleteros	8	Metal
Paquetes de servilletas	4	Papel absorbente FAMILIA
Exprimidores de limón	8	De metal

ÁREA DE MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD**Útiles de limpieza**

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Mangueras	3	
Trapeadores	5	Trapeador Super
Escobas	5	Plástico paraíso
Desinfectantes	4	Sampic c flor/Campo 20 2000ml
Basureros	10	De plástico marca Pica
Palas para recoger basura	8	Pala metálica c/mango
Cepillos limpieza para baño	6	Plástico
Destapador de cañerías	4	Prodelsol 5"

Herramientas de jardinería

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Escoba para jardín	2	Mango ajustable China 15 D
Hoz dentada	1	16" tramontina
Pala	2	Clásica truper
Tijera dos manos para podar	1	Tramontina boca teflón
Guantes (pares)	5	De cuero color café médium
Botas (pares)	2	Macha alta 39 Croydon negro

Equipo y Maquinaria

DESCRIPCION	CANTIDAD	CARACTERISTICAS
Aspiradora - Abrillantadora	1	Marca electrolux
Cortadora de césped	1	
Radios de comunicación	2	Marca Motorola

3.6 PRODUCTO TURÍSTICO QUE OFRECE EL COMPLEJO

Producto Principal:

- Aguas termales y minerales, con propiedades medicinales.

Producto Auxiliar

- Visitas a otros destinos turísticos: Bosque Protector Mindo – Nambillo.
- Hospedaje y alimentación
- Transporte

Producto de Apoyo

- Pesca deportiva
- Paseos a caballo
- Caminatas de observación de flora y fauna del sector

- Camping
- Tours al Volcán

Propuesta para la creación de Paquetes Turísticos para el futuro

Las Termas de Lloa presentan un programa de actividades deportivas a realizarse en el complejo turístico que se encuentra rodeada de hermosas montañas, de una flora extraordinaria y se encuentra en los flancos occidentales del Volcán Guagua Pichincha. Para el desarrollo de las diferentes actividades se contará con personal capacitado y especializado que guiará al visitante en el proceso del mismo.

Los servicios de alimentación, alojamiento y transporte que ofrece el Complejo son de primera clase, para el turista, que puede elegir su acomodación en las cabañas ecológicas ya sean triples, dobles o simples. A continuación se especificarán los diferentes paquetes turísticos:

Valle turístico de ensueño

2 días

- Desayuno continental / americano
- Recorrido para apreciar flora y fauna del complejo y del sector
- Almuerzo
- Baño medicinal en las piscinas de aguas termales / minerales
- Cena
- Alojamiento en las cabañas
- Desayuno continental / americano
- Visita del poblado de Lloa y del Santuario de la Virgen del Cinto
- Paseos a caballo o/y pesca deportiva
- Almuerzo

- Fin del paquete

Incluye: Guía de turismo y transporte

Tour al Volcán: 1 día

- Desayuno continental / americano
- Recorrido hacia el Volcán Guagua Pichincha
- Box lunch
- Baño medicinal en las piscinas de aguas termales / minerales
- Fin del tour

Incluye: Guía de turismo y transporte

CONCLUSIONES

- El Complejo Turístico estará ubicado a 21 Km. de la ciudad de Quito, en la parroquia de Lloa, a 40 minutos, en la parte sur-occidental de la provincia de Pichincha.
- El diseño de la infraestructura turística que va a disponer el complejo turístico, será de carácter rústico con paredes de adobe y cubierta de paja, con acabados de primera en su interior, para todas sus áreas.
- El área total en cuanto a construcción de infraestructura será de 878,11 m².
- Los materiales que se utilizarán para su construcción, son propios de la zona.

- Los servicios y actividades turísticas que va a ofrecer el Complejo son: Pesca Deportiva, Caminatas de observación de flora y fauna, Camping, Paseos a caballo, Tours al Volcán, Alojamiento, Alimentación y Aguas termales.

- El Complejo Turístico estará conformado de 5 áreas:
 - Área Administrativa
 - Área de Alojamiento
 - Área de Recreación y Esparcimiento
 - Área de Alimentos y Bebidas
 - Área de Mantenimiento y Seguridad

CAPITULO 4

4 ESTUDIO ADMINISTRATIVO JURÍDICO LEGAL

4.1 INTRODUCCIÓN

En este capítulo se da a conocer el nombre de la empresa que es Complejo Turístico “Lloa”, primero se debe a esto por ser un lugar que ofrecerá una variedad de actividades y servicios turísticos, también porque se encuentra asentado en la parroquia del mismo nombre y por constituirse como la empresa turística con una visión importante dentro de este Valle ya que brindará calidad al turista, en la prestación de los servicios además será la primera en crearse legalmente en este sector para contribuir con el desarrollo turístico y ser un aporte económico para la zona.

El buen desempeño del Complejo Turístico será de acuerdo a cómo se plantee el estudio administrativo y esto va a permitir planificar, organizar, ejecutar y evaluar permanentemente el buen funcionamiento de cada área de la empresa, por tal motivo se ha tomado en cuenta que los empleados que ocupen los diferentes puestos de trabajo, estarán lo suficientemente capacitados para ejercer dicha función laboral a través de una buena selección de personal.

El estudio administrativo y organizacional del Complejo Turístico va a permitir cumplir de una manera eficiente lo planificado, a través de un control de calidad en los servicios y actividades turísticas que se brinden al turista por parte de la entidad y quienes la conforman.

4.2 OBJETIVO DEL ESTUDIO ADMINISTRATIVO

- Establecer y distribuir los recursos materiales y humanos de la mejor manera para lograr un eficiente funcionamiento organizacional de la empresa “Complejo Turístico”.

- Elaborar la estructuración administrativa y funcional de cada una de las áreas que conforman la empresa turística.
- Conformar al Complejo Turístico en lo legal y jurídico para su correcto funcionamiento.
- Determinar las funciones y responsabilidades de la parte laboral de la empresa.

4.3 COMPLEJO TURÍSTICO

4.3.1 Misión

Satisfacer las expectativas de turistas nacionales promocionando y dando a conocer sobre los diferentes servicios y actividades turísticas que ofrece el Complejo Turístico para facilitar la recreación, de una manera eficiente a través de la publicación de una página web, y que esto conlleve para el pleno desarrollo económico y turístico de la parroquia de Lloa y sus alrededores especialmente en el aspecto socio-cultural, dándole a conocer los atractivos turísticos naturales y culturales que dispone el sector, con una iniciativa de conservación y protección del patrimonio turístico que posee éste.

4.3.2 Visión

El Complejo Turístico “Termas de Lloa” será la entidad lo suficientemente capacitada para ofrecer servicios y actividades turísticas, de una forma veraz, confiable e interesante, y que esto contribuya a colocar al complejo, como un área de recreación ecológica de importancia turística en la parroquia de Lloa y la Provincia de Pichincha, para ello se trabajará conjuntamente con todos los que conformamos esta entidad, para brindar servicios y una atención de calidad que el turista se merece.

4.3.3 Valores Corporativos

- Calidad en los servicios y en atención al cliente
- Talento humano de nuestro personal
- Competitividad
- Productividad
- Rentabilidad
- Responsabilidad Social y del Medio Ambiente

4.3.4 Estrategias

- Implementar calidad en los servicios y actividades turísticas para ofrecer al mercado turístico que visita el sector.
- Capacitar constantemente al personal.
- Promocionar los diferentes atractivos turísticos naturales y culturales del Valle de Lloa, y los servicios que presta el Complejo Turístico, en todos sus ámbitos.
- Trabajar inmediatamente en el desarrollo de nuevos productos turísticos, para satisfacer al turista y proyectar una buena imagen del complejo turístico.

4.3.5 Políticas

- Repartir de manera eficiente los recursos turísticos, humanos y económicos de acuerdo al presupuesto obteniendo una buena prestación de los servicios de primera línea.
- Financiar y administrar el proyecto con capital privado.
- Trabajar con gente especializada en el área turística para que puedan recibir y atender a los turistas.

- Desarrollar un plan de marketing y publicidad para dar a conocer el Complejo y los alrededores de la parroquia de Lloa, a través de varios medios de información.

4.3.6 Logotipo y Slogan (ver anexo)

4.4 REQUERIMIENTO ADMINISTRATIVO Y ORGANIZACIONAL DEL COMPLEJO TURÍSTICO

El Complejo Turístico Lloa, se establecerá en el sector para ser un aporte económico y de desarrollo turístico, para ofrecer servicios y actividades en el turismo. Par ello necesita tener anhelos de conseguir varios objetivos, conseguir una fuente de financiamiento para su ejecución dirigidos por los directivos que conformen esta entidad y la función que desempeñen cada uno de los empleados.

4.4.1 Descripción de funciones personales en el Complejo Turístico

4.4.1.1 Área Administrativa

Gerente General.- Persona que profesionalmente se ha capacitado para administrar y dirigir a una empresa u organización.²³

Requisitos:

- Haber realizado estudios superiores relacionados con gerencia / administración o afines.
- Experiencia laboral mínima de 2 años.
- Persona mayor de 25 años de edad hasta 35 años

Funciones:

- Resolver los problemas de toda la organización

²³ IATROS, Ediciones Ltda ; Gran Diccionario Enciclopédico Visual; Bogotá- Colombia 1996

- Vigilar la parte operativa
- Organizar, planificar, ejecutar y controlar el trabajo
- Es el responsable y representante legal de la empresa
- Ser aporte continuo de ideas innovadoras para el buen desempeño de la empresa
- Motivar y formar al personal del Complejo
- Concienciar al personal sobre la filosofía de la empresa
- Reportar la rentabilidad del Complejo a los socios.
- Toma acciones correctivas para el buen funcionamiento del Complejo Turístico.

Contador General.- Profesional capacitado para desempeñarse en llevar la cuenta de los ingresos y egresos de la empresa.

Requisitos:

- Título de Contador General o Auditor.
- Experiencia laboral mínima de 2 años.
- Edad mínima 25 años

Funciones:

- Envía al gerente general reportes diarios de ingresos y egresos de la empresa.
- Supervisa los presupuestos asignados a cada área del complejo turístico
- Paga los impuestos de ley periódicamente
- Realiza los pagos de remuneración al personal
- Coordina el manejo de cuentas bancarias con gerencia

4.4.1.2 Área de Alojamiento

Recepcionista.- Persona encargada de acoger a los viajeros / turistas, en un sitio de hospedaje o a los clientes, etc. ²⁴

Requisitos:

- Estudios superiores en hotelería
- Experiencia laboral mínima de 1 años.
- Cursos de atención al cliente
- Edad de 18 a 30 años

Funciones:

- Acoger y dar la bienvenida a los turistas que ingresen al Complejo Turístico
- Dar información sobre los servicios y actividades turísticas que ofrece el Complejo.
- Organizar y distribuir a los visitantes en la ubicación para el hospedaje o alojamiento.

Camarera.- Persona encargada de la limpieza y arreglo de las habitaciones de un sitio de hospedaje.

Requisitos:

- Cursos afines con el empleo
- Experiencia laboral mínima de 1 año
- Cursos de atención al cliente
- Edad de 18 a 30 años

Funciones:

- Mantener en orden y limpio cada una de las habitaciones de las cabañas.

²⁴ IATROS, Ediciones Ltda ; Gran Diccionario Enciclopédico Visual; Bogotá- Colombia 1996

- Dotar a todas las habitaciones de los correspondientes insumos para prestar un buen servicio.
- Ubicar a los turistas en el sitio determinado
- Estar presto a brindar las comodidades e inquietudes en cuanto al servicio de hospedaje.

4.4.1.3 Recreación y esparcimiento

Persona de Boletería.- Persona encargada de la venta de tickets de ingreso para el complejo.

Requisitos:

- Cursos de relaciones humanas y atención al cliente
- Estudios secundarios o superiores
- Experiencia en atención al cliente mínima de un año.
- De 18 años hasta 35 años

Funciones:

- Venta de las entradas de ingreso al Complejo Turístico y de la actividad de paseos a caballo.
- Otorgar el correspondiente ticket a todo turista que visite el complejo
- Coordinar el número de entrada de turistas con el administrador
- Al final de cada jornada informar el número de entradas vendidas.

Persona encargada pesca deportiva y paseos a caballo

Requisitos:

- Certificado de estudios o cursos relacionados con esta actividad
- Experiencia laboral mínima de 2 años.

- Mayor de edad

Funciones:

- Atender al turista y ofrecer las actividades que dispone el complejo
- Proveer de los implementos necesarios para la realización de las actividades de pesca deportiva y paseo a caballo.
- Organizar el tiempo con los turistas para desempeñar bien cada una de sus actividades.
- Coordinar la venta de tickets para paseos a caballo con la persona de boletería.
- Responsable de la venta directa de truchas
- Controla la alimentación, producción y venta de truchas
- Coordina la limpieza de la piscina de truchas con el técnico de mantenimiento.

Guía de turismo.- Es el profesional debidamente formado con conocimientos sobre el sector de la Parroquia de Lloa y el Complejo Turístico acerca de sus servicios y actividades turísticas que ofrece, con capacidad para conducir o dirigir a uno o más turistas nacionales, para mostrar, enseñar, orientar, sobre la empresa turística y procurar una experiencia satisfactoria durante su permanencia en el lugar visitado y sus alrededores.

Requisitos:

- Estudios superiores en guía de turismo
- Licencia de guía profesional de turismo
- Experiencia laboral mínima de 2 años.
- Hable inglés como mínimo u otro idioma extranjero
- Sin límite de edad

Funciones:

- Optimiza y dirige el tiempo de visita en el complejo y los alrededores
- Reportan cualquier anomalía que se presentara
- Informa sobre la conservación del medio ambiente del área de flora y fauna que se recorra en el complejo y alrededores.
- Cumplen y hacen cumplir las normativas del sitio al momento de la guianza.
- Cuida y protege a los turistas
- Asesora en promociones que se puedan establecer
- Coordina las visitas y la estadía en el Complejo Turístico.

4.4.1.4 Área de Alimentos y Bebidas

Cocinero.- Persona que estará capacitada para dirigir el área de la cocina y el restaurante para su buen funcionamiento.

Requisitos:

- Estudios superiores en gastronomía
- Experiencia mínima de 1 año
- Edad de 22 años en adelante

Funciones:

- Supervisar el desempeño laboral del resto de empleados del área.
- Establecer horarios de trabajo del personal
- Realizar inventarios semanales de productos de consumo
- Supervisar la calidad de la materia prima y del producto terminado
- Supervisar la limpieza del área de trabajo

- Elaborar los menús para preparar los distintos tipos de comida
- Realizar una lista de todos los insumos necesarios para la preparación de alimentos.

Ayudante de cocina.- Persona profesional en gastronomía, que colaborará con el cocinero para la preparación de alimentos.

Requisitos:

- Cursos en gastronomía
- Experiencia mínima de 6 meses
- Edad de 24 años hasta los 35 años

Funciones:

- Mantiene limpio el sitio de trabajo
- Conoce todas las recetas de comida
- Ayuda y pone en funcionamiento los equipos y máquinas de cocina
- Asiste y ayuda al cocinero en la preparación de alimentos

Cajero(a).- Persona dedicada a facturar los pedidos efectuados por los clientes:

Requisitos:

- Estudios secundarios o superiores en contabilidad
- Edad mínima 23 años
- Experiencia mínima un año

Funciones:

- Facturar las órdenes de pedido
- Cobrar las facturas
- Coordinar con el mesero las órdenes de pedido
- Realiza el cierre de caja diariamente
- Reporta económicamente los ingresos el fin de semana

Posillero**Requisitos:**

- Estudios secundarios
- Experiencia laboral mínima de seis meses
- Mayor de edad
- Récord Policial
- Recomendaciones

Funciones:

- Realiza la limpieza general de toda la cocina y del restaurante antes, durante y después de la jornada laboral.
- Se encarga del lavado de la vajilla, entre otros
- Reporta bajas en cuanto a loza y cristalería al administrador

Mesero

Requisitos:

- Estudios o cursos de hotelería
- Experiencia mínima de 1 año
- Mayor de edad
- Cursos de atención al cliente

Funciones:

- Recibe y acomoda a los clientes en las mesas
- Conoce el menú del día, sus ingredientes, etc.
- Sugiere a los clientes los distintos platos que ofrece el restaurante y sus especialidades.
- Inspecciona los platos o menús previa a la entrega hacia el cliente
- Solicita la cuenta del cliente y la presenta en caja para su correspondiente pago.
- Está encargado en cambiar la mantelería de las mesas
- Acomoda la mesa y los correspondientes utensilios: saleros, servilletas, cubertería, etc.
- Estar siempre bien presentable con su uniforme, para desempeñar su jornada de trabajo sin inconvenientes.

4.4.1.5 Área de Mantenimiento y Seguridad

Técnico en mantenimiento de máquinas y piscinas

Requisitos:

- Técnico en mantenimiento y seguridad industrial
- Título obtenido de algún instituto
- Edad de 25 años en adelante
- Experiencia mínima de 2 años.

Funciones:

- Repara instalaciones eléctricas del complejo
- Chequeo continuo de la maquinaria y mantenimiento de instalaciones
- Limpieza y cuidado de las piscinas de aguas termales y pesca deportiva
- Reporta las anomalías y lista de insumos para el mantenimiento de las instalaciones

Persona encargada para la limpieza, jardinería y el cuidado de los caballos

Requisitos:

- Mayor de edad
- Cursos de jardinería o manualidades
- Mayor de edad
- Mujer / Hombre

Funciones:

- Mantiene la limpieza de las área de recreación
- Encargada del cuidado y mantenimiento de los espacios verdes
- Manejo adecuado de las herramientas de jardinería
- Recoge toda la basura que genera el complejo turístico

- Se encarga de alimentar y cuidar por la salud de los caballos
- Realiza la limpieza de la caballeriza diariamente
- Reporta su trabajo al administrador

Guardia de seguridad.- Persona dedicada a mantener la seguridad de la entidad y turistas.

Requisitos:

- Estatura 1.80m. (mínima)
- Edad entre los 18 años hasta 40 años como máximo.
- Tener conocimientos de defensa personal.
- Récord Policial

Funciones:

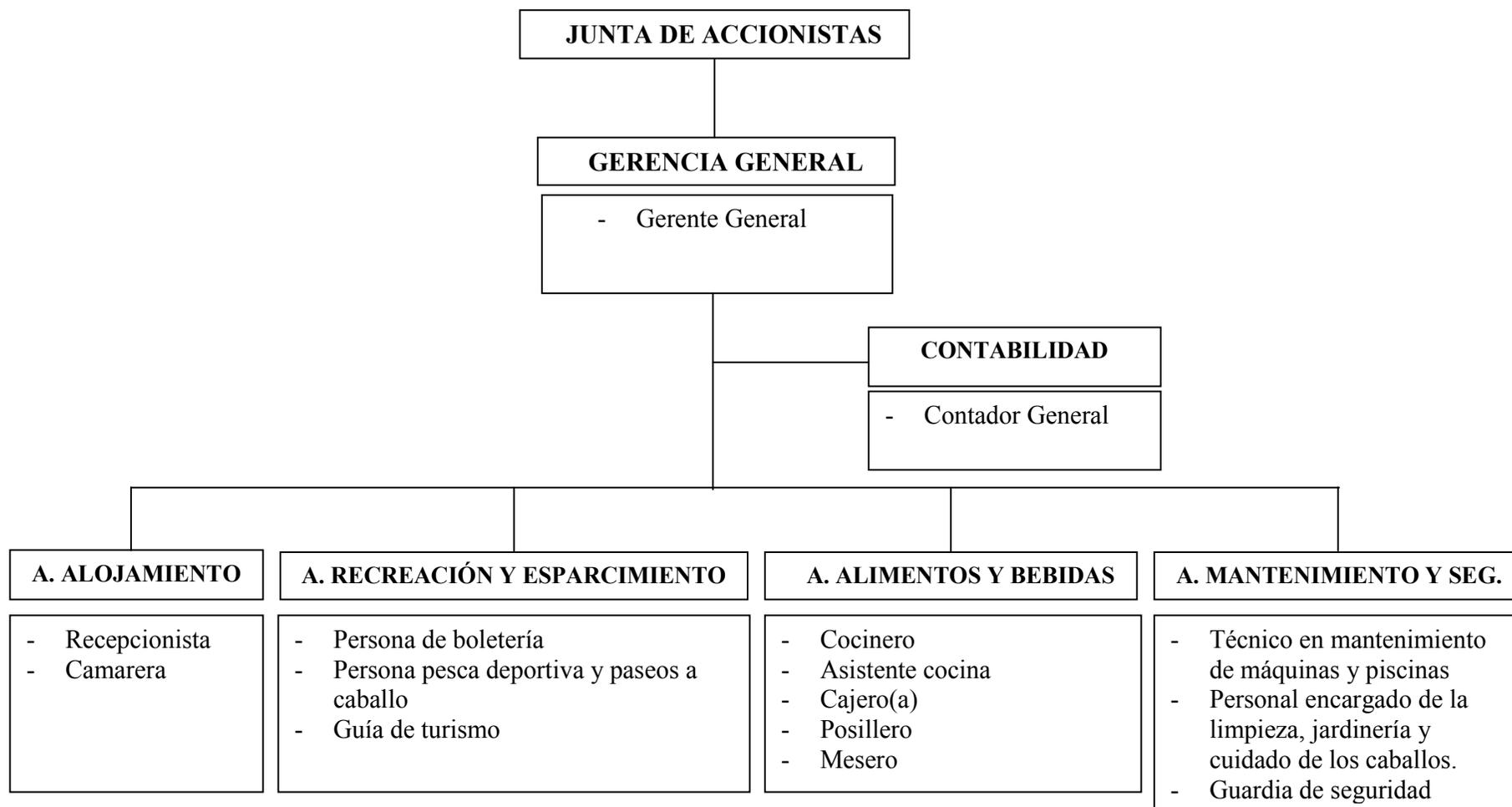
- Cuidar por la seguridad del complejo turístico y los turistas
- Mantiene el orden
- Coordina la entrada y salida de turistas
- Vigila y cuida los vehículos del parqueadero

4.4.2 Estructura organizacional

La estructura organizacional detalla de como estará conformada el Complejo Turístico para desempeñarse de la mejor manera en cuanto a su funcionamiento como área recreacional y que se dará a nivel de todas las áreas que la conforman y en especial sus recursos humanos que deben ser profesionales capacitados para un buen desempeño laboral.

4.4.3 Organigrama Estructural

Organigrama Estructural



4.5 ORDENAMIENTO JURÍDICO

La compañía será de responsabilidad limitada, contará con 2 socios, los cuales aportarán un determinado capital, como inversión inicial para el proyecto de Creación con el nombre o razón social: Complejo Turístico “Termas de Lloa” Cía Ltda. , quienes conformarán la junta de accionistas son los señores: Lic. Bolívar Dávila, # C. I. 171606390-2 que aportará con 66.500 USD y el Sr. Luis Torres # C. I. 171456345-6 con un capital de 34596,86, para llegar a completar un total de 101096,66 USD, para ello se designará un gerente general que administre el complejo; posteriormente se contratará al personal que laborará en sus diferentes áreas, su detalle estará en el organigrama estructural de la empresa.

4.5.1 CONFORMACIÓN LEGAL DE LA EMPRESA

Para obtener el Certificado de Registro y Licencia Anual de Funcionamiento el establecimiento turístico presentará la solicitud al Ministerio de Turismo o a la Dirección Regional correspondiente.

Para lo cual se contará con la siguiente documentación para efectuar la solicitud:

1. COPIA DE ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCIÓN

Documento notariado donde se define legalmente la creación del Complejo Turístico como empresa y en el que consta lo siguiente:

- Estatutos de la empresa
- Objetivos de la empresa
- Nombre y número de los socios
- Identificación de los socios
- Tiempo de duración de la empresa

- Tipo de aportación de los socios
- Nombre de la razón social
- Afiliación a la Cámara Provincial de Turismo de Pichincha
- Descripción de activos y pasivos

2. REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES R.U.C.

Número que asigna el Ministerio de Finanzas para controlar el pago de impuestos de la empresa naciente, más la declaración del I.V.A.

3. INSCRIPCIÓN EN LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Respaldo jurídico para la empresa, para evitar la creación de empresas fantasmas, pago de un impuesto sobre los activos, mediante la asignación de un número que brindará la identidad en la Superintendencia de Compañías.

4. PATENTE MUNICIPAL

Documento que entrega el Municipio a la empresa en base a sus activos, renovable cada año en función del crecimiento de estos.

5. PERMISO SANITARIO

Documento que se obtiene en la Dirección de Higiene del Municipio, consiste en reunir carnés de salud del personal que labora en la empresa junto con la patente municipal, para una posterior inspección.

6. INSCRIPCIÓN EN LA CÁMARA DE COMERCIO

Afiliación a esta entidad para obtener la licencia renovable cada año.

7. NUMERO PATRONAL

Número que asigna el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a la empresa naciente para asegurar los beneficios a los trabajadores vigila la empresa con el fin de cuidar sus intereses.

8. COPIA DEL NOMBRAMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Persona legalmente reconocida como responsable de los derechos y obligaciones de la empresa.

9. LISTA DE PRECIOS

Lista de precios que regirán en el establecimiento, deberá ser previamente aprobada por el Ministerio de Turismo.

10. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

CONCLUSIONES

- La empresa turística tendrá como nombre o razón social Complejo Turístico “Termas de Lloa” Cía. Ltda.
- El Complejo Turístico Lloa, se establecerá en el sector para ser un aporte económico y de desarrollo turístico, para ofrecer servicios y actividades en el turismo
- Repartir de manera eficiente los recursos turísticos, humanos y económicos de acuerdo al presupuesto obteniendo una calidad en la prestación de los servicios de primera línea.
- Se trabajará con gente especializada en el área turística para que puedan recibir y atender a los turistas.

CAPITULO 5

5 ESTUDIO FINANCIERO

INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo se realiza el Estudio Financiero del proyecto, tomando en cuenta aspectos que fueron analizados en el estudio de mercado, técnico, administrativo y legal para el equipamiento e inversiones en recursos materiales y humanos para el funcionamiento del Complejo Turístico, considerando los servicios y actividades turísticas que se va a ofrecer, como también el resto de infraestructura que se va a construir para la satisfacción de necesidades, para ello aquí se determina el presupuesto de inversión que tendrá el proyecto y cómo será financiado mediante aporte de socios, créditos de entidades bancarias. Se establecerá el presupuesto de ingresos, costos y gastos, y para concluir se realizará la evaluación económica financiera para saber con certeza el período de recuperación de la inversión, la tasa interna de rendimiento que se obtendrá, el razón costo beneficio.

5.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO FINANCIERO

Ordenar y sistematizar la información de carácter monetario generada por los estudios de mercado, técnico y organizacional a fin de determinar la rentabilidad del proyecto.

5.2 PRESUPUESTO DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

5.2.1 Objetivo

“Analizar la información previamente establecida de los estudios de mercado y técnico para definir la cuantía de las inversiones del proyecto a fin de ser incorporada como un

antecedente más en la proyección del flujo de caja y que posibilite su posterior evaluación”.²⁵

5.2.2 Inversiones

Las inversiones se clasifican en:

- **Activos Fijos.-** En esta clasificación constan los siguientes: el terreno del complejo, las construcciones propuestas para el funcionamiento de la empresa.
- **Activos diferidos.-** Incluyen los gastos relacionados con la organización, las patentes, licencias, gastos de ejecución del proyecto.
- **Capital de trabajo.-** Corresponde a la mano de obra directa e indirecta, gastos generales administrativos, gastos generales de ventas, mantenimiento, seguros

5.2.2.1 ACTIVOS FIJOS

Terrenos

El terreno tiene una extensión de 15 hectáreas se ubica en el Valle de Lloa, posee los servicios de agua, luz.

DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR	
			UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Terreno	ha.	15	1.000	15.000
Subtotal				15.000
TOTAL				15.000

Fuente: Avalúos y Catastros Municipio de Quito

Elaboración: El autor

²⁵ BARRENO; Luis; “Compendio de Proyectos y Presupuestos”; Edición 2001-2002 Pág 71

Construcciones

En este rubro se considera y se detalla la construcción de las instalaciones para el complejo turístico, los cuales fueron mencionadas en el estudio técnico.

NOTA: No se ha detallado el valor de la construcción de las piscinas para la pesca deportiva, ya que es una inversión que se realizó antes, por lo que la justificación para esto es que únicamente se considera la inversión que se hace para el proyecto actual propuesto.

CODIGO	DESCRIPCION	No.	UNIDAD	AREA (M2)	COSTO/M2 (USD)	COSTO TOTAL
AREA DE ALOJAMIENTO						
1	CABAÑAS DE ADOBE CON CUBIERTA DE PAJA	3	m2	64,84	100,00	19452,00
AREA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS						
2	RESTAURANTE PARA 60 PERSONAS	1	m2	210,80	120,00	25296,00
3	COCINA CON ALACENA	1	m2	47,65	120,00	5718,00
4	AREA DE BAÑOS	1	m2	34,64	120,00	4156,00
AREA ADMINISTRATIVA, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD						
5	OFICINA DE ADMINISTRACION	1	m2	32,64	120,00	3916,80
6	DORMITORIO PERSONAL DE MANTENIMIENTO	1	m2	36,48	100,00	3648,00
7	CUARTO DE GUARDIA	1	m2	12,00	100,00	1200,00
8	BOLETERIA	1	m2	4,32	120,00	518,40
AREA DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO						
9	VESTIDORES DE LADRILLO Y CUBIERTA DE PAJA	1	m2	27,84	100,00	2784,00
10	BAÑOS	1	m2	25,52	120,00	3062,40
11	PISCINA PARA ADULTOS	1	m2	35,00	300,00	10500,00
12	PISCINA PARA NIÑOS	1	m2	12,56	220,00	2763,20
13	AREAS DE CIRCULACIÓN	1	m2	120,00	40,00	4800,00
14	CABALLERIZAS DE MADERA (4 caballos)	1	m2	36,94	20,00	738,80
15	JUEGOS INFANTILES Y CANCHAS VOLLEY	1	m2	47,20	25,00	1180,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS						
16	TUBERÍAS DE DESAGUE Y CAPTACIÓN DE AGUAS	GL	ml	GL	GL	3000,08
17	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS	1	u	GL	GL	1200,72
MONTO TOTAL DE INVERSION EN OBRAS					USD	93934,4

Vehículo

El Complejo Turístico tendrá una camioneta doble cabina 4*4 Marca Ford Courier año 2000 su costo USD 18000, el cual servirá para transportar alimentos, insumos, equipos y materiales para la operación de la empresa.

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Camioneta 4*4 Toyota hilux CS	1	20140,00	20140,00
TOTAL			20140,00

Fuente: Cotización de Casabaca

Elaboración: El autor

AREA ADMINISTRATIVA**Equipo de oficina**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Computadores	2	820,00	1640,00
Impresoras	2	56,78	113,56
Teléfono inalámbrico	1	91,35	91,35
Fax	1	358,97	358,97
Sumadora	1	45,00	45,00
Grabadora	1	200,56	200,56
TOTAL			2449,44

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

Muebles y enseres

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Escritorio	2	74,00	148,00
Escritorio para computadora	2	45,80	91,60
Sillas	4	25,25	101,00
Archivadora de documentos	1	120,00	120,00
Televisión 18"	1	240,50	240,50
VHS	1	95,00	95,00
DVD	1	152,38	152,38
TOTAL			948,48

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

Útiles de oficina

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Portaminas	3	2,35	7,05
Paqt. papel bond (500 hojas)	2	3,50	7,00
Caja de Grapas	2	0,85	1,70
Corrector	1	2,35	2,35
Cuaderno universitario	2	1,98	3,96
Esferográficos	6	0,35	2,10
Basureros	2	13,50	27,00
Papel Higiénico	3	0,45	1,35
TOTAL			52,51

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

AREA DE ALOJAMIENTO**Lencería**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Colchones 2 plazas	3	72,40	217,20
Colchones 1½	12	63,45	761,40
Cobijas	45	15,76	709,20
Alfombras de baño	3	13,44	40,32
Cortinas de baño	3	13,25	39,75
Sobrecamas	15	19,89	298,35
Sábanas 2 plazas (juegos)	3	13,86	41,58
Sábanas de 1½ plaza (juego)	12	10,50	126,00
Juego Toallas	4	9,54	38,16
Juego de almohadas	15	10,30	154,50
Cortinas de habitación	6	135,00	810,00
TOTAL			3236,46

Muebles y enseres

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Cama 2 plazas	3	120,00	360,00
Camas de 1½	12	98,68	1184,16
Esquineros (coffee table)	6	23,00	138,00
Mesas	3	35,00	105,00
Juego de sala (to meeting)	1	330,00	330,00
Floreros	3	12,00	36,00
Lámparas	6	17,00	102,00
Cuadros de adorno	4	35,00	140,00
TOTAL			2395,16

Equipo de alojamiento

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Calefones	2	890,23	1780,46
Cilindros de gas (Calefón)	3	27,00	81,00
Televisión 18"	3	175,00	525,00
TOTAL			2386,46

AREA DE RECREACIÓN Y ESPARCIMIENTO**PISCINAS AGUAS TERMALES****Muebles y enseres**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Tambor de cloro	1	85,00	85,00
Mesas redondas de madera	10	36,00	360,00
Parasoles	10	18,00	180,00
Sillas	5	17,00	85,00
Botiquín primeros auxilios	2	34,56	69,12
Perezosas	5	65,34	326,70
TOTAL			1105,82

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

Equipo y Maquinaria

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Bombas de agua	2	367,50	735,00
TOTAL			735,00

PESCA DEPORTIVA**Enseres**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Cañas de pescar(rústicas)	20	3,00	60
Bandejas de plástico	20	4,25	85
TOTAL			145,00

CABALLERIZAS**Enseres**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Cabezada de cuadra (freno)	4	20,68	82,72
Montura	4	210,00	840,00
Tijera Crin	1	19,82	19,82
Máquina de esquilar Oster	1	265,00	265,00
Jaboncillo líquido Spray	1	11,25	11,25
Horquillo	1	40,95	40,95
Esponja Flexodry	4	6,03	24,12
Escarbacasco cepillo y punta	1	1,43	1,43
Cuchilla de secar	1	8,18	8,18
Cepillo raíz	1	2,58	2,58
Bebadero automático de l.	4	26,00	104,00
Comedero stubbs ganchos	4	14,65	58,60
TOTAL			1458,65

Otros activos

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Caballos	4	750,00	3000,00
TOTAL			3000,00

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

JUEGOS RECREATIVOS E INFANTILES**Enseres**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Juegos infantiles múltiples	4	67,00	268,00
Redes	4	18,00	72,00
Tarabita	1	60,00	60,00
TOTAL			400,00

Fuente: Proforma de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

ÁREA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS

COCINA

Equipo de cocina

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Cocina industrial	1	2446,08	2446,08
Cocina convencional	1	384,00	384,00
Horno industrial	1	301,44	301,44
Licuadaora industrial	1	150,55	150,55
Batidora industrial	1	133,01	133,01
Microondas	1	136,15	136,15
Sanduchera	2	44,71	89,42
Refrigeradora	1	1701,00	1701,00
Extractor de jugos	1	192,45	192,45
Cilindros de gas	4	27,00	108,00
TOTAL			5642,10

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

Útiles de cocina

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Exprimidores de limón	4	2,24	8,96
Juego coladores (cernideros)	2	1,95	3,90
Rallador	2	3,34	6,68
Cucharones	5	2,58	12,90
Cafeteras	8	6,75	54,00
Juego de cuchillos	2	17,14	34,28
Ollas de presión	3	38,40	115,20
Ollas pequeñas	8	9,12	72,96
Ollas medianas	8	12,00	96
Ollas grandes	3	33,00	99,00
Pailas	4	31,48	125,92
Juego de sartenes	2	79,64	159,28
Tablas de cortar	4	5,00	20,00
TOTAL			809,08

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

Muebles de cocina

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Mesa grande principal	1	180,00	180,00
Mesas auxiliares	4	38,00	152,00
Estanterías	3	42,00	126,00
Alacena	1	96,00	96,00
TOTAL			554,00

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

RESTAURANTE**Muebles**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Comedor y sillas de 4 pax c/u	8	200,00	1600,00
Taburetes	8	12,00	96,00
Barra	1	380,00	380,00
TOTAL			2076,00

Fuente: Proforma de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

Equipo

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Equipo de sonido	1	421,00	421,00
Televisor "20 Daewoo	1	185,00	185,00
TOTAL			606,00

Fuente: Proforma de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

Equipo de Oficina

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Una máquina registradora	1	320,00	320,00
TOTAL			320,00

Menaje

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Mantelería	8	11,20	89,60
Cubertería	6	22,40	134,40
Candelabros	8	5,60	44,80
Jarras de vidrio	8	10,20	81,60
Saleros /pimenteros	8	2,36	18,88
Ceniceros de vidrio	8	1,20	9,60
Individuales	32	1,85	59,20
Vasos de cristal	32	1,55	49,60
Vasos cerveceros	32	2,52	80,64
Copas de agua	32	2,21	70,72
Copas de vino	32	1,68	53,76
Copas de licor	32	3,15	100,80
Azucareros	8	3,09	24,72
Plato base	32	1,78	56,96
Plato hondo	32	1,76	56,32
Plato tendido	32	1,74	56,68
Plato postre	32	0,84	26,88
Fuente cuadrada	8	6,72	53,76
Consomeros	32	1,12	35,84
Tazas	32	0,66	21,12
Destapadores de botella	4	1,50	6,00
Servilleteros	8	2,15	17,20
Paquetes de servilletas	4	1,25	5,00
Exprimidores de limón	8	2,24	17,92
TOTAL			1171,00

Fuente: Proforma de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

AREA DE MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD

Útiles de limpieza

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Mangueras	3	25,00	75,00
Trapeadores	5	5,85	29,25
Escobas	5	2,58	12,9
Desinfectantes	4	2,99	11,96
Basureros	10	13,55	135,50
Palas para recoger basura	8	6,88	55,04
Cepillos limpieza para baño	6	0,99	5,94
Destapador de cañerías	4	1,53	6,12
TOTAL			331,71

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

Herramientas de jardinería

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Escoba para jardín	2	3,95	7,90
Hoz dentada	1	2,75	2,75
Pala	2	9,85	19,70
Tijera dos manos para podar	1	9,08	9,08
Guantes (pares)	5	10,00	50,00
Botas (pares)	2	11,75	23,50
TOTAL			112,93

Equipo

DESCRIPCION	CANTIDAD	VALOR	
		UNITARIO (USD)	TOTAL (USD)
Aspiradora - Abrillantadora	1	136,15	136,15
Cortadora de césped	1	56,80	56,80
Radios de comunicación	2	225,20	450,40
TOTAL			643,35

Fuente: Proformas de establecimientos comerciales

Elaboración: El autor

5.2.2.1.1 TOTAL ACTIVOS FIJOS

Son todos los bienes que poseerá la empresa y que son necesarios para la operación del Complejo Turístico y que están sujetos a depreciación a excepción de terrenos.

DESCRIPCION	VALOR (USD)
Terreno	15000,00
Construcciones	93934,40
Vehículos	20140
Equipo y Maquinaria	10012,81
Equipo de Oficina	2769,44
Muebles y enseres	9083,11
Menaje y Utilería	2477,23
Lencería	3236,46
Otros activos	3000,00
TOTAL	159653,45

5.2.2.2 ACTIVOS DIFERIDOS

Los activos diferidos corresponden a los que se realizan en diversas actividades previas a la operación del Complejo. De acuerdo a las normas tributarias y a las exigencias legales para el funcionamiento de la empresa.

DESCRIPCION	VALOR (USD)
Gastos de estudios iniciales	1740
Gastos de constitución	
Ministerio de Salud	200
Patente Municipal	680
Impuesto predial	350
Captur	208
SAYCE	24
Otros gastos de constitución	1800
Intereses preoperacionales	6548,84
Otros gastos preoperativos	
Entrenamiento y capacitación	1200
TOTAL	12750,84

5.2.2.3 CAPITAL DE TRABAJO

Es la inversión que se realiza con recursos propios, que servirán para que el Complejo Turístico funcione normalmente durante un mes de acuerdo a lo propuesto en el proyecto.

Para ello se contará con el aporte de los socios que es un total de 108774,66 USD siendo este un respaldo para cubrir gastos fijos y administrativos de la empresa.

Algo importante es que también se cuenta con recursos propios como lo es , la propiedad del terreno que está avaluada en 15.000 USD.

DESCRIPCION	VALOR MENSUAL
Mano de Obra directa	1550,00
Materiales directos	1709,43
Mano de obra indirecta	1535,00
Insumos	865,06
Gastos generales administrativos	528,00
Gastos generales de marketing	1480,33
Mantenimiento, reparación, reposición	254,19
Seguros	356,63
Imprevistos 5%	413,93
TOTAL	8692,57

Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

5.2.3 INVERSION TOTAL

CONCEPTO	VALOR (USD)
Activos Fijos	159653,45
Activo Diferido	12750,84
Capital de trabajo	8692,57
TOTAL	181096,86

Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

5.3 FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

El presente proyecto se financiará con aportes propios de capital de los inversionistas y con un crédito a largo plazo de 80000,00 USD, que se solicitará a la Corporación Financiera Nacional, a través de la línea de crédito MULTISECTORIAL; que financiará activos fijos a una tasa de interés del 9,5%. Es decir que el 44,18 % será financiado por el préstamo bancario y 55,82 % por recursos de los inversionistas.

5.3.1 ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

CONCEPTO	VALOR	CAPITAL PROPIO	CREDITO
ACTIVOS FIJOS			
Terreno	15000	15000	
Construcciones	93934,4	13934,40	80000
Vehículos	20140	20140	
Equipo y Maquinaria	10012,81	10012,81	
Equipo de Oficina	2769,44	2769,44	
Muebles y enseres	9083,11	9083,11	
Menaje y Utilería	2477,23	2477,23	
Lencería	3236,46	3236,46	
Otros Activos	3000	3000	
ACTIVOS DIFERIDOS	12750,84	12750,84	
CAPITAL DE TRABAJO	8692,57	8692,57	
TOTAL	181096,86	101096,86	80000
PORCENTAJE TOTAL	100%	55,82%	44,18%

5.3.2 CRONOGRAMA DE INVERSIONES Y DESEMBOLSOS

Para la construcción de la infraestructura del Complejo Turístico, el cronograma de inversiones se lo realizará para el 1er año; el que se distribuye en 2 semestres; los valores se desembolsarán en el siguiente cuadro:

CRONOGRAMA	I SEMESTRE	II SEMESTRE	TOTAL
ACTIVOS FIJOS			
Terreno	15000		15000
Construcciones	40000	53934,4	93934,4
Vehículos		20140	20140
Equipo y Maquinaria	10012,81		10012,81
Equipo de Oficina		2769,44	2769,44
Muebles y enseres		9083,11	9083,11
Menaje y Utilería		2477,23	2477,23
Lencería		3236,46	3236,46
Otros Activos		3000	3000
ACTIVOS DIFERIDOS			
Gastos de estudios iniciales	1740		1740
Gastos de constitución			
Ministerio de Salud		200	200
Patente Municipal	680		680
Impuesto predial	350		350
Captur		208	208
SAYCE		24	24
Otros gastos de constitución		1800	1800
Intereses preoperacionales	3274,42	3274,42	6548,84
Otros gastos preoperativos			
Entrenamiento y capacitación		1200	1200
CAPITAL DE TRABAJO	4346,28	4346,29	8692,57
TOTAL	75403,51	105693,35	181096,86

A continuación se detalla el calendario del cuadro de desembolsos:

CUADRO DE DESEMBOLOSOS

CRONOGRAMA	I SEMESTRE	II SEMESTRE	TOTAL
FUENTES INTERNAS			
Capital Social	35403,51	65693,35	101096,86
FUENTES EXTERNAS			
Crédito Bancario	40000,00	40000,00	80000,00
TOTAL			181096,86

5.3.3 INTERESES DURANTE LA INSTALACIÓN

Se detalla en el cuadro los pagos de los intereses durante el período pre-operacional, el crédito total es de 80000,00 con un interés anual del 9,5%.

CONCEPTO	I SEMESTRE	II SEMESTRE	TOTAL
Crédito	40000	40000	80000,00
Intereses 9,5% anual	3274,42	3274,42	6548,84

5.3.4 TABLA DE AMORTIZACIÓN

Es la estructura del crédito obtenido a largo plazo es de 80000,00 USD para financiar los activos fijos de la empresa, a través de la línea de crédito MULTISECTORIAL solicitado a la Corporación Financiera Nacional y está calculado para el período de 12 semestres, es decir, para los 6 años; a una tasa de interés anual del 9,5%, con un año de gracia, donde no se paga la deuda, únicamente se paga los intereses.

TABLA DE AMORTIZACIÓN²⁶

MONTO PRESTAMO:		80.000,00	\$				
PLAZO (Años):		6					
INTERES:		9,50%					
COMISION:		0,00%					
FECHA:		01-May-05					
VENCIMIENTO		PRINCIPAL	INTERES	COMISION	DIVIDENDO	SALDO PRINCIPAL	ABONO PRINCIPAL
1	28-Oct-05	0,00	3.274,42	0,00	0,00	80.000,00	0,00
2	26-Abr-06	0,00	3.274,42	0,00	0,00	80.000,00	0,00
3	23-Oct-06	6.434,96	3.800,00	0,00	10.234,96	73.565,04	0,00
4	21-Abr-07	6.740,62	3.494,34	0,00	10.234,96	66.824,42	0,00
5	18-Oct-07	7.060,80	3.174,16	0,00	10.234,96	59.763,62	0,00
6	15-Abr-08	7.396,19	2.838,77	0,00	10.234,96	52.367,43	0,00
7	12-Oct-08	7.747,51	2.487,45	0,00	10.234,96	44.619,93	0,00
8	10-Abr-09	8.115,51	2.119,45	0,00	10.234,96	36.504,42	0,00
9	07-Oct-09	8.501,00	1.733,96	0,00	10.234,96	28.003,42	0,00
10	05-Abr-10	8.904,80	1.330,16	0,00	10.234,96	19.098,62	0,00
11	02-Oct-10	9.327,77	907,18	0,00	10.234,96	9.770,84	0,00
12	31-Mar-11	9.770,84	464,12	0,00	10.234,96	0,00	0,00
TOTAL		80000,00	31017,88		102349,60		

²⁶ GALIANO; Christian, BA; PROGRAMA CALCULO DE TABLA AMORTIZACIÓN; Quito 2004

5.4 PRESUPUESTOS DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

5.4.1 CÁLCULO DE LOS COSTOS DEL PROYECTO

5.4.1.1 Mano de Obra directa

En este cuadro se da a conocer las remuneraciones que se otorga a los recursos humanos que intervienen en forma directa en la operación de los servicios y desarrollo de las actividades turísticas.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR	
		MENSUAL	ANUAL
Recepcionista	1	180,00	2160,00
Guía de turismo	2	230,00	5520,00
Cocinero	1	250	3000,00
Ayudante de cocina	1	150	1800,00
Mesero	1	150	1800,00
Persona pesca deportiva	1	180	2160,00
Persona paseos a caballo	1	180	2160,00
TOTAL			18600,00

Fuente: Ley laboral

Elaboración: El autor

5.4.1.2 Materiales directos

En este rubro se detallan los valores reales de costo de cada servicio y actividad turística que brinda el Complejo Turístico como son los que a continuación se detallan en el cuadro:

DESCRIPCION	VALOR MENSUAL	VALOR ANUAL
Piscinas aguas termales	100,00	1200
Pesca deportiva	553,41	6640,92
Alojamiento	54,19	650,25
Alimentación	703,43	8441,13
Paseos a caballo	225,01	2700,80
Caminatas de flora y fauna	43,33	520,00
Camping	30,00	360,00
TOTAL	1709,43	20513,10

Fuente: Investigación directa

Elaboración: El autor

5.4.1.3 Mano de obra indirecta

En este cuadro se detallan las remuneraciones salariales que perciben, los empleados que intervienen en forma indirecta en la prestación de servicios y actividades turísticas.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR	
		MENSUAL	ANUAL
Contador General	1	250,00	3000,00
Camarrera	1	150,00	1800,00
Persona boletería	1	160,00	1920,00
Cajero	1	180,00	2160,00
Posillero	1	145,00	1740,00
Personal limpieza, jardinería	1	150,00	1800,00
Guardia de seguridad	2	175,00	4200,00
Técnico en mantenimiento máquinas	1	150,00	1800,00
TOTAL			18420,00

5.4.1.4 Insumos o suministros

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD MENSUAL	VALOR(USD)		VALOR ANUAL
			UNITARIO	MENSUAL	
Agua	m3	740	0,60	444,00	5328,00
Energía eléctrica	Kw.	1650	0,11	181,50	2178,00
Teléfono	Minutos	4500	0,05	225,00	2700,00
Químicos (piscina)	Gl	13	1,12	14,56	174,72
TOTAL					10380,72

5.4.1.5 Mantenimiento y reparación

CONCEPTO	INVERSION	%	TOTAL ANUAL
Construcciones	93934,40	2	1878,69
Vehículos	20140	3	604,20
Equipo y Maquinaria	10012,81	3	300,38
Equipo de Oficina	2769,44	2	55,39
Muebles y enseres	9083,11	2	181,66
Otros activos	3000,00	1	30,00
TOTAL			3050,32

5.4.1.6 Seguros

Para situaciones imprevistas, siempre es necesario asegurar los activos fijos que posee la empresa y su costo se presenta en el siguiente cuadro:

CONCEPTO	INVERSION	PORCENTAJE	VALOR ANUAL
Construcciones	93934,40	3	2818,03
Vehículos	20140	4	805,60
Equipo y Maquinaria	10012,81	3	300,38
Equipo de Oficina	2769,44	3	83,08
Muebles y enseres	9083,11	3	272,49
TOTAL			4279,58

Fuente: Compañía de seguros

Elaboración: El autor

5.4.1.7 Depreciación

“ A causa del desgaste natural, o de la caída en desuso, ciertos activos pierden su valor con el tiempo. Esta disminución de valor, llamada depreciación, es un gasto de operación del negocio”²⁷

DESCRIPCION	VIDA UTIL (AÑOS)	%	INVERSION	VALOR DEPRECIACION
1.- DEPRECIACION				
Construcciones	20	5	93934,40	4696,72
Vehículos	5	20	20140	4028
Equipo y Maquinaria	10	10	10012,81	1001,28
Equipo de Oficina	5	10	2769,44	553,89
Muebles y enseres	10	10	9083,11	908,31
Menaje y Utilería	2	1	2477,23	1238,62
Lencería	2	1	3236,46	1618,23
Otros activos	12	10	3000	250,00
TOTAL			144653,45	14295,05

²⁷ HARGADON Bernard, PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD, Bogotá, Editorial Norma, p.417

DEPRECIACIONES POR AÑO

CONCEPTO	INVERSI ON (USD)	VIDA UTIL	VALOR DEPRECIACION	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Construcciones	93934,4	20	4696,72	4696,72	4696,72	4696,72	4696,72	4696,72	4696,72	4696,72	4696,72	4696,72	4696,72
Vehículos	20140	5	4028,00	4028,00	4028,00	4028,00	4028,00	4028,00	0,00	4028,00	4028,00	4028,00	4028,00
Equipo y Maquinaria	10012,81	10	1001,28	1001,28	1001,28	1001,28	1001,28	1001,28	1001,28	1001,28	1001,28	1001,28	1001,28
Equipo de Oficina	2769,44	5	553,89	553,89	553,89	553,89	553,89	553,89	0,00	553,89	553,89	553,89	553,89
Muebles y enseres	9083,11	10	908,31	908,31	908,31	908,31	908,31	908,31	908,31	908,31	908,31	908,31	908,31
Menaje y Utilería	2477,23	2	1238,62	1238,62	1238,62	0,00	1238,62	1238,62	0,00	1238,62	1238,62	0,00	1238,62
Lencería	3236,46	2	1618,23	1618,23	1618,23	0,00	1618,23	1618,23	0,00	1618,23	1618,23	0,00	1618,23
Otros activos	3000	12	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
TOTAL INVERSION	144653,45	TOTAL DEPR.	14295,05	14295,05	14295,05	11438,20	14295,05	14295,05	6856,31	14295,05	14295,05	11438,20	14295,05

5.4.1.8 Amortización

Para el cálculo de la amortización se ha tomado un período de cinco años sobre los gastos pre-operativos (Activos Diferidos) que tiene la empresa.

DESCRIPCION	VIDA UTIL (AÑOS)	%	INVERSION	VALOR DEPRECIACION
2.- AMORTIZACION				
Activos Diferidos	5	20	12750,85	2550,17
TOTAL			12750,85	2550,17

5.4.1.9 Gastos de administración

Para el cálculo total de los gastos administrativos se toma en consideración los gastos personales y los gastos administrativos.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR (USD)	
		MENSUAL	ANUAL
1.- PERSONAL			
Gerente General	1	400	4800
2.- GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Útiles de oficina (administrativo)	1	18	216
Agua, Luz, Teléfono (administrativo)	1	110	1320
TOTAL		478	6336

5.4.1.10 Gastos de marketing

En este rubro se manejan todas las actividades relacionadas con la promoción y publicidad que estableció la empresa para captar el mercado en la propuesta de marketing presentada en un capítulo anterior.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR (USD)	
			MENSUAL	ANUAL
Página Web. Banners en internet	12		250,00	3000,00
Logotipo	1	300		300,00
Trípticos	4000	1,45		5800,00
Afiches	400	1,30		520,00
Publicaciones Revista La Familia	12	303,40	303,40	3640,8
Hojas volantes	6000	0,25		1500,00
Tarjetas de presentación	4000	0,12		480,00
Gigantografía	1	2522,32		2522,32
TOTAL				17763,92

5.4.1.11 Gastos financieros

Son los intereses que se deben pagar en relación con el capital obtenido en el préstamo y cuyo cálculo se expresa en la tabla de amortización.

COSTOS DE OPERACIÓN DEL PROYECTO

COSTOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Mano de Obra Directa	18420,00	19156,80	19501,62	20281,69	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32
Materiales Directos	20513,10	21333,62	22186,97	22630,71	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32
Suministros o Insumos	10380,72	10795,95	15114,33	18137,19	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63
Mano de Obra Indirecta	18420,00	18751,56	19089,09	19432,69	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31
Mantenimiento (3%)	3050,32	3141,83	3236,08	3333,17	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16
Seguros	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58
Depreciación	14295,05	14295,05	11438,20	14295,05	14295,05	6856,31	14295,05	14295,05	11438,20	14295,05
Amortización	2550,17	2550,17	2550,17	2550,17	2550,17					
TOTAL COSTOS DE OPERACIÓN	91908,94	94304,56	97396,04	104940,24	94397,54	84408,64	91847,37	91847,37	88990,53	91847,37
Gastos Administrativos (1.8%)	6336,00	6450,05	6566,15	6684,34	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66
Gastos de Ventas (4%)	17763,92	18474,48	19213,46	19597,72	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68
Gastos Financieros	6548,84	7294,34	6012,93	4606,90	3064,12	1371,30				
TOTAL	122557,70	126523,42	129188,58	135829,21	124256,00	112574,28	118641,71	118641,71	115784,87	118641,71

CALCULO DE LOS COSTOS DEL PROYECTO

DESCRIPCION	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
COSTOS VARIABLES										
Materiales Directos	20513,10	21333,62	22186,97	22630,71	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32
Mano de Obra Directa	18420,00	19156,80	19501,62	20281,69	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32
Suministros	10380,72	10795,95	15114,33	18137,19	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63
Gastos de Marketing	17763,92	18474,48	19213,46	19597,72	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68
TOTAL	67077,74	69760,85	76016,38	80647,31	85524,96	85524,96	85524,96	85524,96	85524,96	85524,96
COSTOS FIJOS										
Mano de Obra Indirecta	18420,00	18751,56	19089,09	19432,69	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31
Seguros	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58
Depreciación	14295,05	14295,05	11438,20	14295,05	14295,05	6856,31	14295,05	14295,05	11438,20	14295,05
Amortización	2550,17	2550,17	2550,17	2550,17	2550,17					
Mantenimiento	3050,32	3141,83	3236,08	3333,17	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16
Gastos Administrativos	6336,00	6450,05	6566,15	6684,34	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66
Gastos Financieros	6548,84	7294,34	6012,93	4606,90	3064,12	1371,30				
TOTAL	55479,96	56762,57	53172,20	55181,89	38731,04	27049,32	33116,75	33116,75	30259,91	33116,75
COSTO TOTAL	122557,70	126523,42	129188,58	135829,21	124256,00	112574,28	118641,71	118641,71	115784,87	118641,71

CALCULO DE LOS PRECIOS DE LAS ACTIVIDADES Y SERVICIOS TURÍSTICOS

PRODUCTO 1

AGUAS TERMALES

Descripción	Valor unitario	Cantidad	Valor total	Vida útil	Uso al año	Total uso	Costo
Vestidores	2784	1	2784	20	8356	167120	0,016658688
Baños	3062,4	1	3062,4	20	8356	167120	0,018324557
Piscina adultos y niños	13263,2	1	13263,2	20	8356	167120	0,079363332
Areas de circulación	4800	1	4800	10	8356	83560	0,057443753
Químicos piscina	14,56	12	174,72	1	8356	8356	0,020909526
Muebles y enseres	1105,82	1	1105,82	10	8356	83560	0,013233844
Mano obra indirecta	151,43	12	1817,16	1	8356	8356	0,217467688
Infraestructura general	14664	1	14664	20	8356	167120	0,087745333
Gastos administrativos	75,43	12	905,16	1	8356	8356	0,108324557
Gastos marketing	211,48	12	2537,76	1	8356	8356	0,303705122
Insumos	123,57	12	1482,84	1	8356	8356	0,177458114
Mantenimiento	645,34	1	645,34	1	8356	8356	0,077230732
Seguro	947,43	1	947,43	1	8356	8356	0,113383198
Materiales directos	100	12	1200	1	8356	8356	0,143609382
Otras inversiones	3582,63	1	3582,63	5	8356	41780	0,08574988
SUBTOTAL 1							1,52060771
UTILIDAD 50%							0,76030385
SUBTOTAL 2							2,28091156
Inflación 1,8 %							0,04105641
						TOTAL	2,32196797

Ingreso al complejo	\$
Adultos	3,5
Niños y 3era edad	3

PRODUCTO 2**PESCA DEPORTIVA**

Descripción	Valor unitario	Cantidad	Valor total	Vida útil	Uso al año	Total uso	Costo
Materiales directos							
Alevines	0,065	5021,25	326,38125	1	5021,25	5021,25	0,065
Balanceado truchas	64,81	12	777,72	1	5021,25	5021,25	0,154885736
Enseres	145	1	145	10	5021,25	50212,5	0,002887727
Mano de obra directa	180	12	2160	1	5021,25	5021,25	0,43017177
Mano obra indirecta	301,43	12	3617,16	1	5021,25	5021,25	0,720370426
Infraestructura general	2094,86	1	2094,86	20	5021,25	100425	0,020859945
Gastos administrativos	75,43	12	905,16	1	5021,25	5021,25	0,18026587
Gastos marketing	211,48	12	2537,76	1	5021,25	5021,25	0,505404033
Insumos	123,57	12	1482,84	1	5021,25	5021,25	0,29531292
Mantenimiento	145,9	1	145,9	1	5021,25	5021,25	0,02905651
Seguro	322,36	1	322,36	1	5021,25	5021,25	0,064199154
Otras inversiones	3582,63	1	3582,63	5	5021,25	25106,25	0,14269873
SUBTOTAL 1							2,61111282
UTILIDAD 30%							0,78333385
SUBTOTAL 2							3,39444667
Inflación 1,8 %							0,08676783
						TOTAL	3,4812145

DESCRIPCION	\$
1 kg de trucha	3,5

PRODUCTO 3**ALOJAMIENTO**

Descripción	Valor unitario	Cantidad	Valor total	Vida útil	Uso al año	Total uso	Costo
Cabañas de adobe	6484	3	19452	20	3007,18	60143,6	0,323425934
Muebles y enseres	2395,16	1	2395,16	10	3007,18	30071,8	0,079648042
Equipo alojamiento	2386,46	1	2386,46	10	3007,18	30071,8	0,079358735
Lencería	3236,46	1	3236,46	1	3007,18	3007,18	1,076244189
Infraestructura general	2094,86	1	2094,86	20	3007,18	60143,6	0,034830971
Gastos administrativos	75,43	12	905,16	1	3007,18	3007,18	0,300999608
Gastos marketing	211,48	12	2537,76	1	3007,18	3007,18	0,843900265
Insumos	123,57	12	1482,84	1	3007,18	3007,18	0,493099848
Otras inversiones	3582,63	1	3582,63	5	3007,18	15035,9	0,238271736
Materiales directos	54,19	12	650,28	1	3007,18	3007,18	0,21624246
Mantenimiento	677,52	1	677,52	1	3007,18	3007,18	0,22530078
Seguro	923,97	1	923,97	1	3007,18	3007,18	0,307254637
Mano de obra indirecta	150	1	150	1	3007,18	3007,18	0,049880619
Mano Obra directa	180	12	2160	1	3007,18	3007,18	0,718280914
SUBTOTAL 1							4,98673874
UTILIDAD 20%							0,99734775
SUBTOTAL 2							5,98408649
22% Impuestos							1,31649903
TOTAL							7,30058551

PRODUCTO 4**ALIMENTACIÓN****Almuerzo 3,27USD****Cena 3,27USD**

Descripción	Valor unitario	Cantidad	Valor total	Vida útil	Uso al año	Total uso	Costo
Const.restaurant	25296	1	25296	20	7189,2	143784	0,175930563
Constr. Cocina y alacena	5718	1	5718	20	7189,2	143784	0,039767985
Const. Área de baños	4156	1	4156	20	7189,2	143784	0,028904468
Equipo de cocina	5642	1	5642	10	7189,2	71892	0,078478829
Utiles de cocina	809,08	1	809,08	10	7189,2	71892	0,011254103
Muebles de cocina	554	1	554	10	7189,2	71892	0,007706003
Muebles restaurant	2076	1	2076	10	7189,2	71892	0,028876648
Equipo restaurant	606	1	606	10	7189,2	71892	0,008429311
Equip oficin restaurnt	320	1	320	5	7189,2	35946	0,008902242
Menaje	1171	1	1171	5	7189,2	35946	0,032576643
Infraestructura general	2094,86	1	2094,86	20	7189,2	143784	0,014569493
Gastos administrativos	75,43	12	905,16	1	7189,2	7189,2	0,125905525
Gastos marketing	211,48	12	2537,76	1	7189,2	7189,2	0,352996161
Insumos	123,57	12	1482,84	1	7189,2	7189,2	0,206259389
Otras inversiones	3582,63	1	3582,63	5	7189,2	35946	0,099667001
Materiales directos (2 platos)	703,43	12	8441,16	1	7189,2	7189,2	1,17414455
Mantenimiento y reposición	1114,68	1	1114,68	1	7189,2	7189,2	0,155049241
Seguro	1518,41	1	1518,41	1	7189,2	7189,2	0,211207088
Mano de obra indirecta	626,43	12	7517,16	1	7189,2	7189,2	1,045618428
Mano Obra directa	400	12	4800	1	7189,2	7189,2	0,667668169
SUBTOTAL 1							4,47391184
UTILIDAD 20%							0,89478237
SUBTOTAL 2							5,36869421
22% Impuestos							1,18111273
TOTAL							6,54980693

PRODUCTO 5**PASEOS A CABALLO**

Descripción	Valor unitario	Cantidad	Valor total	Vida útil	Uso al año	Total uso	Costo
Caballos	750	4	3000	8	2854	22832	0,131394534
Enseres	1458,65	1	1458,65	10	2854	28540	0,05110897
Caballerizas	738,8	1	738,8	20	2854	57080	0,012943238
Materiales directos	225,01	12	2700,12	1	2854	2854	0,946082691
Infraestructura general	2094,86	1	2094,86	20	2854	57080	0,03670042
Gastos administrativos	75,43	12	905,16	1	2854	2854	0,31715487
Gastos marketing	211,48	12	2537,76	1	2854	2854	0,889194114
Insumos	123,57	12	1482,84	1	2854	2854	0,519565522
Otras inversiones	3582,63	1	3582,63	5	2854	14270	0,251060266
Mantenimiento	218,99	1	218,99	1	2854	2854	0,076730904
Mano obra indirecta	151,43	12	1817,16	1	2854	2854	0,636706377
Seguro	262,88	1	262,88	1	2854	2854	0,09210932
Mano de obra directa	180	12	2160	1	2854	2854	0,756832516
SUBTOTAL							4,71758374
UTILIDAD 20%							0,94351675
SUBTOTAL							5,66110049
1,8 inflación							0,11699184
						TOTAL	5,77809233

PRODUCTO 6**CAMINATAS DE OBSERVACION FLORA Y FAUNA**

Descripción	Valor unitario	Cantidad	Valor total	Vida útil	Uso al año	Total uso	Costo
Mano de obra directa	230	12	2760	1	3196,1	3196,1	0,863552455
Mano obra indirecta	301,43	12	3617,16	1	3196,1	3196,1	1,13174181
Infraestructura general	2094,86	1	2094,86	20	3196,1	63922	0,032772129
Gastos administrativos	75,43	12	905,16	1	3196,1	3196,1	0,283207659
Gastos marketing	211,48	12	2537,76	1	3196,1	3196,1	0,794017709
Insumos	123,57	12	1482,84	1	3196,1	3196,1	0,463952943
Mantenimiento	145,04	1	145,04	1	3196,1	3196,1	0,045380307
Seguro	196,97	1	196,97	1	3196,1	3196,1	0,061628234
Materiales directos	43,33	12	519,96	1	3196,1	3196,1	0,162685773
Otras inversiones	3582,63	1	3582,63	5	3196,1	15980,5	0,224187604
SUBTOTAL 1							4,06312662
UTILIDAD 20%							0,81262532
SUBTOTAL 2							4,87575195
Inflación 1,8 %							0,08776354
						TOTAL	4,96351548

Incluye Box lunch
Guía de turismo

PRODUCTO 7**CAMPING**

Descripción	Valor unitario	Cantidad	Valor total	Vida útil	Uso al año	Total uso	Costo
Materiales directos	30	12	360	1	1492,38	1492,38	0,241225425
Infraestructura general	2094,86	1	2094,86	20	1492,38	29847,6	0,070185208
Mano obra indirecta	151,43	12	1817,16	1	1492,38	1492,38	1,217625538
SUBTOTAL							1,52903617
UTILIDAD 20%							0,30580723
SUBTOTAL							1,8348434
1,8 inflación							0,11699184
						TOTAL	1,95183524

PRODUCTO 8**TOURS AL VOLCÁN: Incluye guía de turismo, box lunch**

Descripción	Valor unitario	Cantidad	Valor total	Vida útil	Uso al año	Total uso	Costo
Gastos administrativos	75,43	12	905,16	1	1589,36	1589,36	0,569512257
Gastos marketing	211,48	12	2537,76	1	1589,36	1589,36	1,596718176
Insumos	123,57	12	1482,84	1	1589,36	1589,36	0,932979312
Otras inversiones	3582,63	1	3582,63	5	1589,36	7946,8	0,450826748
Mantenimiento	145,04	1	145,04	1	1589,36	1589,36	0,091256858
Mano obra directa	230	12	2760	1	1589,36	1589,36	1,736548044
Seguro	196,97	1	196,97	1	1589,36	1589,36	0,123930387
SUBTOTAL							5,50177178
UTILIDAD 20%							1,10035436
SUBTOTAL							6,60212614
1,8 inflación							0,11699184
						TOTAL	6,71911797

5.4.2 INGRESOS DEL PROYECTO

a) Ingresos por venta de servicios y actividades turísticas del complejo turístico

Se ha planteado como la mejor opción para la empresa el de vender servicios y actividades turísticas individualmente, debido a que el turista nacional, tiene poca tendencia y probabilidad en comprar paquetes turísticos según el estudio de mercado, a continuación los ingresos del proyecto están considerados como se indica en el cuadro donde se ofrecen actividades y servicios por separado.

Las ventas están proyectadas para los primeros cinco años con un crecimiento variado de acuerdo a la demanda potencial, a partir del quinto año hasta llegar al décimo año, las ventas están proyectadas para en un mismo porcentaje, debido a la capacidad de las instalaciones que posee el complejo turístico y también porque los costos de operación no son fijos.

PROYECCIÓN DE INGRESOS POR VENTA ACTIVIDADES Y SERVICIOS DEL PROYECTO

Años	Incremento % vtas	Producción	Ingreso Anual
1			149146,981
2	13,867%	20682,77	169829,751
3	6,759%	11480,475	181310,226
4	6,255%	11341,57	192651,796
5	5,807%	11188,68	203840,476
6			203840,476
7			203840,476
8			203840,476
9			203840,476
10			203840,476
TOTAL			1915981,61

INGRESOS POR VENTAS DE SERVICIOS Y ACTIVIDADES TURISTICAS

Descripción	Precio	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5 AL 10	
		TURISTAS	USD								
Piscinas aguas termales											
Adultos (80%)	3,5	6684,8	23396,8	7974,4	27910,4	8690,4	30416,4	9397,6	32891,6	10095,2	35333,2
Niños y 3era edad (20%)	3	1671,2	5013,6	1993,6	5980,8	2172,6	6517,8	2349,4	7048,2	2523,8	7571,4
Pesca deportiva		Kgs al año		Kgs al año		Kgs al año		Kgs al año		Kgs al año	
1kg	3,5	1606,8	5623,8	1916,84	6708,94	2088,9	7311,15	2258,92	7906,22	2426,66	8493,31
Alojamiento	8	3007,18	24057,44								
Alimentación											
Desayuno	2,5	3007,18	7517,95								
Almuerzo	3,3	7520,4	24817,32	8971,2	29604,96	9776,7	32263,11	10572,3	34888,59	11357,1	37478,43
Cena	3,3	3007,18	9923,694								
Paseos a caballo	6	2854,41	17126,46	3405,23	20431,38	3710,89	22265,34	4012,92	24077,52	4310,91	25865,46
Caminatas flora y fauna	5	3196,1	15980,5	3812,89	19064,45	4155,15	20775,75	4493,34	22466,7	4827	24135
Camping	2	1492,38	2984,76	1780,28	3560,56	1940,13	3880,26	2098,01	4196,02	2253,75	4507,5
Tours al volcán	7	1589,36	11125,52	1896,06	13272,42	2066,25	14463,75	2234,42	15640,94	2400,35	16802,45
TOTAL			147567,84		168032,99		179392,64		190614,87		201685,83

5.5 EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA

En la evaluación financiera se determinará si el proyecto propuesto es factible o no es; esto se lo evaluará de acuerdo al estado de situación inicial, estado de resultados, flujo de caja, valor actual neto, tasa interna de retorno, período de recuperación de la inversión y el punto de equilibrio.

5.5.1 ESTADO DE SITUACIÓN INICIAL

ACTIVOS		PASIVOS	
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVO LARGO PLAZO	
Capital de trabajo	8692,57	Préstamo Largo Plazo	80000,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		TOTAL PASIVOS	80000,00
ACTIVO FIJO TANGIBLE			
Terreno	15000		
Construcciones	93934,40	PATRIMONIO	
Vehículos	20140	Capital Social	101096,86
Equipo y Maquinaria	10012,81		
Equipo de Oficina	2769,44	TOTAL PATRIMONIO	101096,86
Muebles y enseres	9083,11		
Menaje y Utilería	2477,23		
Lencería	3236,46		
Otros Activos	3000,00		
ACTIVO FIJO INTANGIBLE			
Activos Diferidos	12750,84		
TOTAL ACTIVOS	181096,86	TOTAL PASIVOS	181096,86

5.5.1 ESTADO DE RESULTADOS

“Llamado también gastos y rendimientos. Es el informe que demuestra todos los ingresos que la empresa ha obtenido, como también todos los gastos en que la empresa ha incurrido dentro de un período contable. Es de gran importancia ya que demuestra los resultados de las operaciones que la empresa ha efectuado dando una ganancia o una pérdida”.

ESTADO DE RESULTADOS

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos Totales	147567,84	168032,99	179392,64	190614,87	201685,83	201685,83	201685,83	201685,83	201685,83	201685,83
(-) Costos de Operación	91908,94	94304,56	97396,04	104940,24	94397,54	84408,64	91847,37	91847,37	88990,53	91847,37
UTILIDAD BRUTA EN OPERACIÓN	55658,90	73728,44	81996,60	85674,63	107288,29	117277,19	109838,46	109838,46	112695,31	109838,46
(-) Gastos Administrativos	6336,00	6450,05	6566,15	6684,34	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66
(-) Gastos de Promoción y Publicidad	17763,92	18474,48	19213,46	19597,72	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68
UTILIDAD NETA EN OPERACIÓN	31558,98	48803,91	56217,00	59392,57	80493,95	90482,86	83044,12	83044,12	85900,97	83044,12
(-) Gastos Financieros	6548,84	7294,34	6012,93	4606,90	3064,12	1371,30				
UTILIDAD ANTES DE REPARTICIÓN	25010,14	41509,57	50204,07	54785,67	77429,83	89111,56	83044,12	83044,12	85900,97	83044,12
(-) Reparto utilidades	3751,52	6226,44	7530,61	8217,85	11614,48	13366,73	12456,62	12456,62	12885,15	12456,62
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	21258,62	35283,14	42673,46	46567,82	65815,36	75744,82	70587,51	70587,51	73015,82	70587,51
(-) 25% Impuesto a la Renta	5314,66	8820,78	10668,36	11641,95	16453,84	18936,21	17646,88	17646,88	18253,96	17646,88
UARL	15943,97	26462,35	32005,09	34925,86	49361,52	56808,62	52940,63	52940,63	54761,87	52940,63
Reserva Legal	1594,40	2646,24	3200,51	3492,59	4936,15	5680,86	5294,06	5294,06	5476,19	5294,06
UTILIDAD NETA	14349,57	23816,12	28804,58	31433,28	44425,37	51127,76	47646,57	47646,57	49285,68	47646,57

5.5.2 FLUJO DE CAJA

Es aquel que reporta los ingresos y salidas de efectivo de la empresa durante un período de tiempo determinado. Además constituye un elemento muy importante ya que la evaluación financiera se realiza de acuerdo a los resultados obtenidos.

FLUJO DE CAJA

CONCEPTO	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Ingresos		147567,84	168032,99	179392,64	190614,87	201685,83	201685,83	201685,83	201685,83	201685,83	201685,83
Saldo inicial	101096,86										
Préstamo	-80000,00										
Inversión total	181096,86										
Egresos											
Costos de Operación											
Mano de Obra Directa		18420,00	19156,80	19501,62	20281,69	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32	20687,32
Materiales Directos		20513,10	21333,62	22186,97	22630,71	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32	23083,32
Suministros o Insumos		10380,72	10795,95	15114,33	18137,19	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63	21764,63
Mano de Obra Indirecta		18420,00	18751,56	19089,09	19432,69	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31	4304,31
Mantenimiento (3%)		3050,32	3141,83	3236,08	3333,17	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16	3433,16
Seguros		4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58	4279,58
Depreciación		14295,05	14295,05	11438,20	14295,05	14295,05	6856,31	14295,05	14295,05	11438,20	14295,05
Amortización		2550,17	2550,17	2550,17	2550,17	2550,17					
Gastos Administrativos (1.8%)		6336,00	6450,05	6566,15	6684,34	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66	6804,66
Gastos de Ventas (4%)		17763,92	18474,48	19213,46	19597,72	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68	19989,68
Gastos Financieros		6548,84	7294,34	6012,93	4606,90	3064,12	1371,30				
(-) Reparto utilidades		3751,52	6226,44	7530,61	8217,85	11614,48	13366,73	12456,62	12456,62	12885,15	12456,62
(-) 25% Impuesto a la Renta		5314,66	8820,78	10668,36	11641,95	16453,84	18936,21	17646,88	17646,88	18253,96	17646,88
UARL		15943,97	26462,35	32005,09	34925,86	49361,52	56808,62	52940,63	52940,63	54761,87	52940,63
Reserva Legal		1594,40	2646,24	3200,51	3492,59	4936,15	5680,86	5294,06	5294,06	5476,19	5294,06
UTILIDAD NETA		14349,57	23816,12	28804,58	31433,28	44425,37	51127,76	47646,57	47646,57	49285,68	47646,57
(+) Depreciación		14295,05	14295,05	11438,20	14295,05	14295,05	6856,31	14295,05	14295,05	11438,20	14295,05
(+) Amortización		2550,17	2550,17	2550,17	2550,17	2550,17					
Flujo de Caja Neta Antes interés		31194,79	40661,33	42792,95	48278,49	61270,58	57984,07	61941,61	61941,61	60723,88	61941,61
(-) Préstamo Bancario	-80000,00	0,00	13175,58	14456,99	15863,02	17405,80	19098,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Flujo Neto de Caja		31194,79	27485,75	28335,96	32415,47	43864,78	38885,46	61941,61	61941,61	60723,88	61941,61
Flujo Acumulado		31194,79	58680,54	87016,51	119431,98	163296,76	202182,22	264123,83	326065,44	386789,32	448730,93

5.5.3 RAZON COSTO BENEFICIO

El costo de oportunidad se obtiene a través del siguiente cálculo:

FLUJO ACUMULADO	
Año 1	31194,79
Año 2	58680,54
Año 3	87016,51
Año 4	119431,98
Año 5	163296,76
Año 6	202182,22
Año 7	264123,83
Año 8	326065,44
Año 9	386789,32
Año 10	448730,93

$$\text{Razón Costo Beneficio} = \left(\frac{\text{Flujo} - \text{acumulado}}{\text{Inversión} - \text{proyecto}} \right)$$

$$\text{Razón Costo Beneficio} = \left(\frac{448730,93}{181096,86} \right)$$

$$\text{Razón Costo Beneficio} = 2,48$$

Mediante el cálculo realizado anteriormente se da a conocer que de cada dólar invertido en el proyecto se tiene 2,48 USD de ganancia, siendo este un valor aceptable para las aspiraciones de crecimiento y posicionamiento que desea lograr la empresa en el mercado turístico.

5.5.4 VALOR ACTUAL NETO

Para calcular el Valor Actual Neto, se debe tener el costo de oportunidad o razón costo beneficio, para lo cual se ha ponderado la tasa activa por el porcentaje del capital propio, más la tasa pasiva por el porcentaje de la deuda, también se incluye el impuesto a la renta y la participación de los trabajadores.²⁸

²⁸ PANCHI; Ruth; "Proyecto para la Creación Complejo Turístico en Pasochoa"; 2004

VALOR ACTUAL	Util Net/(1+i) ⁿ
AÑO 1	28884,06
AÑO 2	23572,69
AÑO 3	22506,72
AÑO 4	23834,91
AÑO 5	29860,30
AÑO 6	24517,94
AÑO 7	36223,16
AÑO 8	33481,95
AÑO 9	30377,13
AÑO 10	28691,28
TOTAL	281950,15

$$\text{Valor actual} = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Valor actual

$$= \frac{3119479}{(1+0,08)^1} + \frac{2748575}{(1+0,08)^2} + \frac{283396}{(1+0,08)^3} + \frac{3241547}{(1+0,08)^4} + \frac{4386478}{(1+0,08)^5} + \frac{3888546}{(1+0,08)^6} + \frac{619461}{(1+0,08)^7} + \frac{619461}{(1+0,08)^8} + \frac{6072388}{(1+0,08)^9} + \frac{619461}{(1+0,08)^{10}}$$

$$= 28884,06 + 23572,69 + 22506,72 + 23834,91 + 29860,30 + 24517,94 + 36223,16 + 33481,95 + 30377,13 + 28691,28$$

Valor actual = 281950,15

Valor actual Neto

$$\text{VAN} = - \text{Co} + \text{Valor Actual}$$

$$\text{VAN} = - 181096,86 + 281950,15$$

$$\text{VAN} = 100853,29$$

5.5.5 TASA INTERNA DE RETORNO

Se obtiene al analizar los flujos de Caja Netos del proyecto, y representa el rendimiento en porcentaje que tiene el proyecto, es decir, la tasa de rendimiento promedio que se esperan

generar. El presente proyecto para ser considerado aceptable requiere que este rendimiento sea mayor al porcentaje del costo de oportunidad de capital (8%).

$$\text{TIR} = -Co + \frac{C1}{(1+i)^1} + \frac{C2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{C10}{(1+i)^{10}}$$

TIR

$$= -181096,86 + \frac{31194,79}{(1+0,17221862)^1} + \frac{27485,75}{(1+0,17221862)^2} + \frac{28335,96}{(1+0,17221862)^3} + \frac{32415,47}{(1+0,17221862)^4} + \frac{43864,78}{(1+0,17221862)^5}$$

$$+ \frac{38885,46}{(1+0,17221862)^6} + \frac{61941,61}{(1+0,17221862)^7} + \frac{61941,61}{(1+0,17221862)^8} + \frac{60723,88}{(1+0,17221862)^9} + \frac{61941,61}{(1+0,17221862)^{10}}$$

TIR = 17,22 %

La TIR del proyecto es del 17,22 %, valor que está sobre el valor del costo de capital que es del 8%, de esta manera se concluye que la TIR es un valor aceptable, el proyecto es viable.

5.5.6 PERIODO DE RECUPERACION DE LA INVERSION

El Período de Recuperación es el que nos indica el número de períodos necesarios para recuperar la inversión realizada, para el proyecto.

$$\text{PRI} = -Co + \text{FnC } 1 + \text{FnC } 2 + \text{FnC } 3 + \text{FnC } 4 + \text{FnC } 5$$

$$\text{PRI} = -181096,86 + 31194,79 + 27485,75 + 28335,96 + 32415,47 + 43864,78$$

$$\text{PRI} = -17800,11 + \text{FnC } 6$$

$$\text{PRI} = -17800,11 + 38885,46$$

$$\frac{38885,46}{17800,11} = \frac{100\%}{X} = 45,78\%$$

$$\frac{100\%}{45,78\%} = \frac{12}{X} \Rightarrow X = 5,5 \text{ meses}$$

PRI = 5 años, 5 meses, 5 días

Mediante este dato obtenido se manifiesta que la inversión realizada para el proyecto se recuperará en 5 años, 5 meses y 5 días aproximadamente, siendo este un factor que determine si el proyecto se ejecuta o no, de acuerdo a los intereses de los inversionistas.

5.6 PUNTO DE EQUILIBRIO

“Se conoce como punto de equilibrio al nivel de actividad y ventas en el cual los ingresos de una empresa se igualan a sus costos y gastos totales, será por lo tanto aquel donde no se registren ni pérdidas ni ganancias”.²⁹

Para el cálculo del punto de equilibrio, se toma como año referencial al 3ero, luego se determinan los costos fijos, costos variables y los ingresos totales obtenidos por las ventas.

DESCRIPCION	AÑO 3
COSTOS VARIABLES	
Materiales Directos	22186,97
Mano de Obra Directa	19501,62
Suministros	15114,33
Gastos de Marketing	19213,46
TOTAL	76016,38
COSTOS FIJOS	
Mano de Obra Indirecta	19089,09
Seguros	4279,58
Depreciación	11438,20
Amortización	2550,17
Mantenimiento	3236,08
Gastos Administrativos	6566,15
Gastos Financieros	6012,93
TOTAL	53172,20

²⁹ HERNÁNDEZ, Edgar; “Proyectos Turísticos”; Editorial Trillas, 1996, México, pág 17

Fórmula para determinar el punto de equilibrio en USD.

$$V = \frac{CF}{1 - cv}$$

V = Representa el nivel de ventas para alcanzar el equilibrio

CF = Volumen Costos Fijos

cv = relación costos variables con los ingresos por ventas

DATOS:

CF = 53172,20

CV = 76016,38

Ingresos por ventas totales (3er año) = 181310,23

Costos Fijos	53172,20
Costos Variables	76016,38
TOTAL	129188,58

Ventas totales (3er año)	179392,64
Relación Costos Variables y Ventas	42,37%

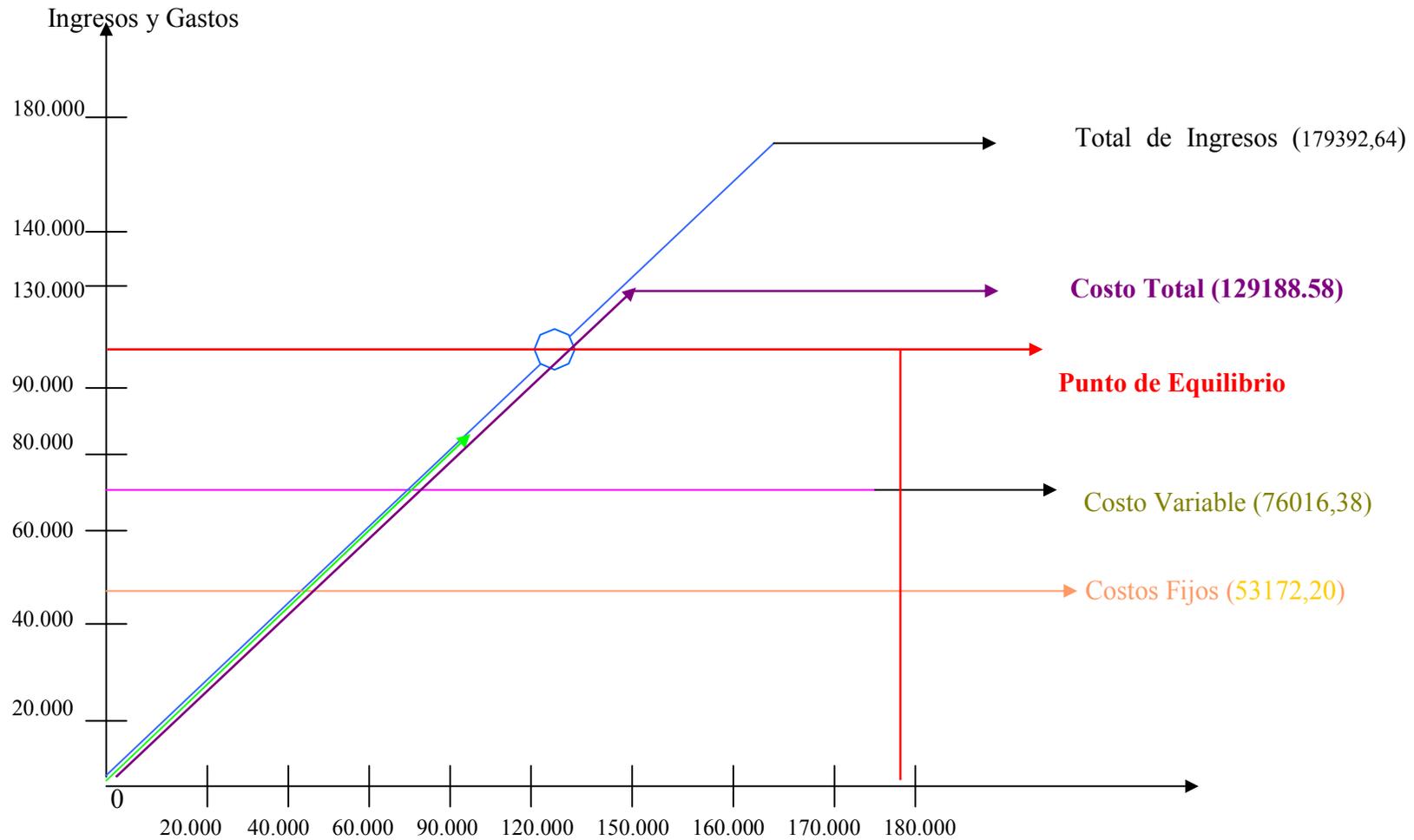
$$V = \frac{53172,20}{1 - 0,4237}$$

$$V = \frac{53172,20}{0,5763}$$

V = 92264,79

Punto de Equilibrio	92264,79
----------------------------	-----------------

Gráfico del Punto de Equilibrio



CONCLUSIONES

- Se determinó una inversión total para el proyecto de 181096,86 del cual 55,82 % será financiado con recursos propios y un 44,18%, a través de un préstamo bancario correspondiente a 80.000 USD.
- De acuerdo a la Evaluación Económica Financiera se determinó que la Razón Costo / Beneficio manifiesta que por cada dólar invertido en el proyecto se obtiene 2,48 USD de ganancia.
- El Período de Recuperación de la Inversión está prevista para 5 años, 5 meses, 5 días.
- El TIR que tendrá el proyecto está representado por una tasa de rendimiento del 17,22 %, el cual es más alto con respecto al valor del costo del capital que es del 8%; es decir, en conclusión el proyecto es viable para su ejecución y funcionamiento.
- El punto de equilibrio fue calculado para el tercer año, obteniendo un valor de 92264,79 USD.

CAPITULO 6

6 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

INTRODUCCIÓN

El estudio de impacto ambiental, es necesario e indispensable para la aprobación de un proyecto y su financiamiento, porque es necesario identificar los aspectos ambientales comprometidos al momento de ejecutar un proyecto los componentes o factores ambientales vulnerables y las acciones positivas o favorables al ambiente.

Para la realización de este capítulo se tiene que recolectar, evaluar y presentar una información relevante sobre el ambiente en el área de influencia del proyecto. Se define como primer punto el estado actual del ambiente del lugar y sus recursos naturales; es decir, marcando la línea base “sin proyecto”, considerando el medio físico, biológico y sociocultural.

Se describirán los impactos positivos y negativos haciendo referencia a la etapa de cada uno de los procesos: en el diseño, instalación ejecución u operación para las áreas que dispondrá el complejo turístico. Luego se mencionan las medidas de mitigación, factibles de aplicar para evitar o reducir esos impactos ambientales negativos significantes que se han identificado, a través de la utilización y selección de tecnologías limpias, técnicas, fases, flujos, materiales de construcción, procedimientos de operación y mantenimiento, utilización de productos según sea el caso, reciclaje, tratamiento de aguas y otros.

6.1 Objetivo del estudio ambiental

- Identificar los efectos e impactos ambientales que causará el proyecto para la creación de un complejo turístico en las aguas termales de Lloa, Provincia de Pichincha y encontrar las medidas apropiadas que mitiguen o corrijan esos impactos.

- Determinar a qué categoría ambiental, pertenece este tipo de proyecto a desarrollarse.

6.2 Situación actual y factores ambientales

El estado actual del ambiente y sus recursos naturales (línea base, “sin proyecto”) son los siguientes:

- **Medio Físico**

Ubicación del proyecto: Se ubica a 21 Km de la ciudad de Quito, el terreno donde se ejecutará el proyecto tiene una extensión aproximada de 15 hectáreas y está a una altitud de 3.111 m.s.n.m.³⁰

Suelo: Su suelo es de carácter arenoso, de profundidad variable, la forma del terreno tiene variedad de pendientes el uso actual está dedicado a pequeñas instalaciones como una 2 viviendas y unas 5 piscinas de truchas construidas de hormigón, una cancha de volley de tierra, etc. En aproximadamente 6 hectáreas se encuentran lo anteriormente mencionado que ha sufrido movimientos de tierra durante estos últimos 2 años; pero el resto del terreno posee una flora extensa de un pequeño bosque con algunos senderos que no han sido bien ubicados para que los turistas circulen por allí. Su uso potencial radica en que ahora con la implementación del proyecto ya mencionado se va aprovechar su recurso suelo, para construir la infraestructura y desarrollar el ecoturismo a recorrer ésta extensión que posee unas cascadas o caídas de agua.

Clima: La temperatura del lugar va de 10° C a 17° C, sus precipitaciones anuales están entre 2.000 y 4.000 mm.

³⁰ NIETO C.; Carlos PhD; “Modelo Términos de Referencia para Estudios Impacto Ambiental”; Año 2004

Aire: El aire del sector es considerado bueno, pero existe una pequeña contaminación por gases y partículas de polvo debido a la circulación de volquetas durante la semana que transportan materiales de construcción como arena, ripio, etc., extraídas de las minas que se están explotando actualmente; además es un sector que posee variedad de flora y fauna que aún se conserva bien. El sector de la carretera por ser lastrado, en la estación de verano se produce levantamiento de polvo y el aire se contamina de partículas que no son perjudiciales para la salud de las personas.

Agua: Está el flujo de riachuelos, su líquido es aprovechado para el criadero de truchas en algunos casos, otra para el consumo humano y como factor potencial para la actividad turística., y hay la presencia de algunas aguas subterráneas en menor escala, como son las aguas minerales y termales. Pero en general el líquido vital agua tiene una baja contaminación.

Fuentes y emisiones: Actualmente, no existen construcciones de canales, cañerías que descarguen aguas contaminadas o desechos que provoquen un daño al medio ambiente que se dirijan directo al río.

- **Medio Biológico**

Flora y fauna silvestre: Existe flora y fauna silvestre, en una cantidad aceptable, ya que es un terreno que ha tenido intervención años atrás y ahora es una propiedad privada y que posteriormente será utilizada para ejecutar el proyecto.

Hábitats naturales.- Se encuentra únicamente las fuentes de agua termales y minerales, la flora y la fauna que bordea el lugar, están especialmente representado de aves silvestres del sector en quebradas de ríos y vegetación arbustiva de baja altura, propio de acuerdo al clima.

Otras fuentes de biodiversidad y su estado actual

- **Medio Sociocultural**

Población: Hay 3 personas que viven en sus viviendas y el resto de instalaciones ya mencionadas anteriormente.

Roles por grupos de edad y género: Dos adultos y un niño

Actividades: Turística a través de la pesca deportiva

Patrimonio cultural: La presencia de algún patrimonio cultural en la propiedad no existe.

Existencia de conflictos: No hay existencia de conflictos, ya que es un lugar que opera turísticamente al ofrecer pesca deportiva en sus instalaciones actuales, por lo que se presume que al ejecutar su proyecto tendría algunas ventajas en este sentido.³¹

³¹ NIETO C. , Carlos Ph.D; Modelo de Términos de Referencia para Estudios Impacto Ambiental; Año 2004

CUADRO DE RESUMEN

ACTIVIDADES, ACCIONES, AGENTES DE IMPACTO Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN

ACTIVIDADES	AREAS	ACCIONES	AGENTES DE IMPACTO	MEDIDAS MITIGACION
Preconstrucción	Todas	Estudio del suelo		
		Excavaciones y movimientos de tierras	Contaminación por partículas de polvo	Planificación, identificación áreas convenientes construcción
		Desbroce de vegetación	Pérdida de flora nativa	Asignación de espacios verdes
		Flujo de transporte	Partículas de polvo, emanación de gases tóxicos	
Construcción	Alojamiento	Transporte material	Contaminación partículas polvo, ruido, gases	
		Excavaciones	Ruido, partículas polvo	Considerar menor movimiento de tierras
		Desechos materiales	Partículas sólidas, riesgo de trabajos	
		Infraestructura	residuos de construcción, riesgos construcción	Limpieza de desechos diariamente
		Pozo séptico	Emanación olores, fugas de agua	Aguas servidas tratadas para no contaminar el río
	Piscinas	Transporte material	Contaminación partículas polvo, ruido, gases	
		Excavaciones	Ruido, partículas polvo	

Desechos materiales	Partículas sólidas, riesgo de trabajos	
Infraestructura	residuos de construcción, riesgos construcción	
Construcción canales desagüe	movimiento de tierras	considerar distancias mínimas y con proyecciones
Pozo séptico	Emanación olores, fugas de agua	Aguas servidas tratadas para no contaminar el río
Transporte material	Contaminación partículas polvo, ruido, gases	
Excavaciones	Ruido, partículas polvo	
Desechos materiales	Partículas sólidas, riesgo de trabajos	
Infraestructura	residuos de construcción, riesgos construcción	
Construcción canales desagüe	movimiento de tierras	
Pozo séptico	Emanación olores, fugas de agua	
Construcción infraestructura	pérdida de suelos, desechos sólidos	
Transporte de material	ruido	
Transporte material	Contaminación partículas polvo, ruido, gases	
Excavaciones	Ruido, partículas polvo	
Desechos materiales	Partículas sólidas, riesgo de trabajos	
Infraestructura	residuos de construcción, riesgos construcción	
Construcción canales desagüe	movimiento de tierras	

Operación y mantenimiento	Piscina	Funcionamiento Piscina	Contaminación de aguas, aguas servidas, ruido, desechos sólidos, residuos hidrocarburos	Implementación basureros, utilización de jabones y shampo biodegradables, tratamiento de aguas.
	Cabañas	Alojamiento	Agua servidas	Tratamiento de aguas
	Caminatas	Flujo de turistas	Alteración del medio ambiente	Limitar el número de visitantes, señalización de senderos.
	Restaurante	Preparación alimentos y funcionamiento	Residuos sólidos domésticos, residuos líquidos, emisión gases	Correcta utilización de insumos para la preparación, correcta utilización del agua.

6.3 PROBLEMAS DE IMPACTOS AMBIENTALES Y POSIBLES MEDIDAS DE MITIGACIÓN

6.3.1 IMPACTOS AMBIENTALES SOBRE FACTORES AMBIENTALES

FACTOR AMBIENTAL: SUELO

SITIOS CRITICOS: Todas las áreas de construcción de infraestructura, senderos

IMPACTOS NEGATIVOS:

Contaminación de suelos

- Emplazamiento de infraestructura
- Residuos sólidos domésticos
- Residuos líquidos domésticos
- Residuos de hidrocarburos
- Excedentes de excavación
- Lodos residuales
- Lixiviaciones

Pérdida de suelos

- Por obras de infraestructura,
- Construcción de caminos y canales de desagüe.
- Construcción de senderos
- Pérdida de fertilidad y exposición a la erosión
- Movimiento de tierras

FACTOR AMBIENTAL: AGUA

SITIOS CRITICOS: Todas las áreas de construcción de infraestructura, la quebrada, aguas subterráneas y superficiales.

IMPACTOS NEGATIVOS:**Contaminación del agua**

- Residuos líquidos domésticos
- Aguas servidas originadas de los baños, piscinas de truchas, piscinas termales, actividades de la cocina.
- Descargas de aguas residuales y residuos oleosos
- Operación servicios de alojamiento, alimentación y recreación

Agotamiento del agua

- Por uso de aguas subterráneas y superficiales
- Actividades y operación de servicios
- Mal uso del recurso agua por parte de los turistas

FACTOR AMBIENTAL: AIRE

SITIOS CRITICOS: Todas las áreas de construcción de infraestructura, flujo turístico hacia el complejo turístico, operación de servicios.

IMPACTOS NEGATIVOS:**Contaminación del aire**

- Por emisión de gases de vehículos
- Emisiones de biogás en la operación sanitaria y tratamiento de aguas servidas y basura.
- Levantamiento de partículas de polvo que se infiltran en el aire

FACTOR AMBIENTAL: FLORA

SITIOS CRITICOS: Las áreas de construcción de infraestructura para las cabañas, senderos, área de camping, piscinas de agua termal / mineral.

IMPACTOS NEGATIVOS:**Pérdida de vegetación**

- Por tala de árboles arbustivos y plantas silvestres
- Cambio en la densidad de la cobertura vegetal por la construcción de infraestructura turística civil.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:

SITIOS CRITICOS: Toda el área del complejo, carretera de acceso.

FACTORES:

- La construcción de infraestructura turística
- Por el transporte, el tráfico vehicular
- Operación de servicios y actividades turísticas

- Carretera de acceso al valle

IMPACTO VISUAL:

FACTORES:

- Por construcción de instalaciones e infraestructura turística
- Acumulación de basura y residuos
- Crecimiento desmesurado del área construida

IMPACTO EN EL ENTORNO SOCIAL Y ECONÓMICO DE LA PARROQUIA DE

LLOA

- Alteración en la calidad física, química y biológica de aguas superficiales del sector.
- Incremento en los precios de bienes y servicios públicos en la Parroquia de Lloa.
- Incremento en el costo de lotes y viviendas del lugar.
- Presentación de problemas entre grupos sociales y controversias

IMPACTOS POSITIVOS DEL PROYECTO

- Incremento en la construcción de aéreas recreacionales para los turistas.
- Desarrollo turístico y económico en la parroquia de Lloa..
- Incremento en la mano de obra para la población.
- Nuevo destino turístico.
- Incremento en flujo turístico
- Nuevas oportunidades de crecimiento en todo ámbito para la población.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN

- La construcción de las instalaciones para el Complejo Turístico se lo realizará en los lugares que no poseen exuberante flora y fauna previo a un estudio técnico del lugar, además en lugares donde la tierra es firme y no represente peligro de deslaves o derrumbes en la estación de invierno o por movimientos telúricos.
- Considerar el menor movimiento de tierras para la ejecución de obras.
- Considerar la construcción de canales de desagüe en las distancias y capacidades mínimas necesarias y que sean con proyección al futuro.
- Instalar letreros de señalización indicando a los turistas sobre la conservación de la biodiversidad y del paisaje que se tiene que respetar.
- Se construirá un pozo séptico para evitar enviar las aguas servidas, por las actividades turísticas que se realicen en el futuro, para no contaminar el río que recorre el sector hacia la quebrada que bordea a la propiedad y para tratar las aguas se construirá una piscina de oxidación luego de su proceso estaría apta para desecharle.
- Se realizará una correcta planificación y diseño en las instalaciones de infraestructura turística, ya que se construirán con materiales propios de la zona para no alterar el paisaje natural del sector.
- Se dispondrá alrededor de todo el complejo varios basureros para reciclar la basura de distinto tipo: orgánico, para plástico y otro solo para papel.
- Asignación de espacios verdes y especialmente arborización para tratar de compensar la pérdida de vegetación causada por la construcción.
- Utilizar la cantidad mínima de productos químicos.

- El área de alimentación y bebidas evitará el uso de platos, vasos y cubiertos desechables.
- Evitar el uso de insecticidas, aerosoles que sean perjudiciales para el medio ambiente.
- Controlar los desechos de material plástico
- Concienciar a los turistas y empleados del complejo sobre el uso razonable del agua y la energía eléctrica, a través de charlas y conferencias.
- Implementación de dispensadores de shampoo y jabones a cargo de la empresa de bajo contenido químico que afecte al ambiente, es decir, que sean biodegradables.
- Revisar y reparar periódicamente las instalaciones ya sea por fugas o goteras en las tuberías y tanques de distribución de agua.
- Chequeo y reparación de instalaciones eléctricas para disminuir el consumo por una mala instalación.
- Reducción en los niveles de iluminación nocturna

6.4 CONCLUSIONES

- El sitio donde se ejecutará el proyecto tiene intervención humana, actualmente es una propiedad que posee un área de exuberante flora y fauna y otra donde habido movimientos de tierra y construcción de viviendas.
- La categorización ambiental del proyecto corresponde a la categoría C, porque en este proyecto se prevén efectos adversos significativos al medio ambiente, pero factibles de ser mitigables mediante el diseño propuesto para la operación y ejecución del proyecto.

- Para la operación de las actividades turísticas se aplicarán medidas de mitigación de acuerdo al resultado del estudio de mercado y a la política que llevará el Complejo y entre ellas están el de utilizar elementos biodegradables, señalizar senderos, construir un pozo séptico y una piscina de oxidación; reciclaje de basura orgánica e inorgánica.

CAPITULO 7

7 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES DEL PROYECTO

7.1 CONCLUSIONES

- La cercanía a la ciudad de Quito es una buena alternativa de desarrollo para la parroquia de Lloa.
- El mercado turístico para el proyecto está dirigido al turista nacional.
- Las agencias operadoras de turismo tienen un interés enorme por operar y desarrollar el turismo en el Valle de Lloa.
- La demanda turística en la Parroquia de Lloa tiene una proyección de crecimiento del 4% anual al igual que la demanda potencial para el proyecto.
- Es un destino turístico nuevo en el mercado turístico nacional y que tiene proyecciones de crecimiento.
- Este valle posee la suficiente cantidad de atractivos turísticos naturales y culturales.
- De acuerdo a la Evaluación Económica Financiera se determinó que la Razón Costo / Beneficio manifiesta que por cada dólar invertido en el proyecto se obtiene 2,34 USD de ganancia.
- El Período de Recuperación de la Inversión está prevista para 5 años, 11 meses, 7 días.
- El TIR que tendrá el proyecto está representado por una tasa de rendimiento del 15,043%, el cual es más alto con respecto al valor del costo del capital que es del 8%; es decir, que es aceptable.

7.2 RECOMENDACIONES

- La actividad turística bien manejada permitirá nuevas alternativas de trabajo, oportunidad de desarrollo económico para la población de la parroquia de Lloa.
- Las aguas minerales del sector deben ser aprovechadas con fines medicinales y para atraer al turismo.
- Establecer áreas de recreación para los turistas para atraer el turismo a esta zona.
- Brindar servicios de hospedaje y alimentación que son necesarios para la permanencia del turista en el sector.

ANEXOS

Modelo de encuesta aplicado a los turistas

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EQUINOCCIAL

Señor(es): solicitamos a Ud. comedidamente preste su colaboración en cuanto a información, que será necesaria para la creación de un Complejo Turístico en las aguas termales de Lloa.

Edad: _____ años

Marque con una X según corresponda

Sexo: Masculino Femenino

Nivel de instrucción:

Primaria Secundaria Superior Otros: _____

Ocupación:

Nacionalidad:

ecuatoriana Otros: (especifique) _____

1. ¿Conoce ud. el Valle de Lloa, ubicado al sur-oeste de la provincia de Pichincha?
Si No
2. El Valle de Lloa, por la cercanía al volcán Guagua Pichincha, dispone de aguas termales, ¿usted lo sabía?
Si No
3. ¿Para el aprovechamiento de las aguas termales, considera ud., que se podría instalar?
(escoja en orden de prioridad 3, según la importancia 1-2-3)
 - a) Complejo turístico
 - b) Cabañas/lodge
 - c) Actividades turísticas
 - d) Restaurante
4. ¿Qué servicios complementarios se podrían desarrollar en las instalaciones propuestas para las aguas termales de Lloa?

Parqueadero	<input type="checkbox"/>	Sala de masajes	<input type="checkbox"/>
Baterías sanitarias	<input type="checkbox"/>	Sauna - turco	<input type="checkbox"/>
Centro de información turística	<input type="checkbox"/>		
Otros (especifique) _____			
5. ¿De cuánto tiempo ud., dispondría para visitar el lugar o realizar alguna actividad?
1 día 2 días 3 días o más

6. ¿Por la utilización de las aguas termales en Lloa y las áreas de las instalaciones, cuánto estaría dispuesto a pagar ?

de 2 a 5 dólares de 6 a 8 dólares de 9 a 11 dólares

7. ¿Con qué frecuencia visita Ud. el Valle de Lloa?

Primera vez Fin de semana Feriados y vacaciones Cada año

8. ¿De acuerdo a su criterio cómo califica a las vías de acceso al Valle de Lloa?

Regular Buena Muy Buena Excelente

9. ¿Qué servicios básicos ud. considera que le hacen falta al Valle de Lloa?

Transporte
 Alojamiento
 Alimentación
 Lugares de recreación
 Otros _____

10. ¿Qué actividades le gustaría realizar en el sector. (Escoja en orden de prioridad 3, según su importancia 1-2-3)

Pesca deportiva
 Trekking
 Camping
 Paseos a caballo
 Observación de flora y fauna
 Otros (especifique) _____

11. ¿Qué considera Ud. que le hace falta al Valle de Lloa para ser considerado como un atractivo turístico potencial?

Áreas recreacionales Promoción Turística Restaurante
 Servicios básicos Vías de acceso Hospedaje
 Otros (especifique) _____

12. ¿Considera ud. importante que las instalaciones que se desarrollen en el Valle de Lloa, deberían tomar en cuenta aspectos ambientales como?

Utilización de elementos biodegradables Clasificación del tipo de basura
 Conservación de flora y fauna Construcción senderos ecológicos
 Otros (especifique) _____

Gracias por su colaboración

Modelo de encuesta aplicado para las agencias operadoras

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA EQUINOCCIAL

Señores, solicitamos a Ud. comedidamente preste su colaboración en cuanto a información, que será necesaria para la creación de un Complejo Turístico en las aguas termales de Lloa.

Datos generales

Agencia Operadora: _____

Cargo(encuestado): _____

1. ¿Qué actividades turísticas ofrece su agencia operadora, a los turistas, en la provincia de Pichincha? (Escoja en orden de prioridad 3, según su importancia 1-2-3)

Volcanes Aguas termales Observación de flora y fauna

Trekking Paseo a caballo Actividades culturales

Otros(especifique): _____

2. ¿La agencia oferta paquetes turísticos dentro de la provincia de Pichincha; dirigidos hacia el? (Escoja en orden de prioridad 3, según su importancia 1-2-3)

Valle de los Chillos Valle de Lloa Pasochoa

Valle de Tumbaco Valle de Guayllabamba Mindo

Otros (especifique): _____

3. El Valle de Lloa, por la cercanía al volcán Guagua Pichincha, dispone de aguas termales, ¿usted lo sabía?

Si No

4. ¿Para el aprovechamiento de las aguas termales, considera ud., que se podría instalar? (escoja en orden de prioridad 3, según la importancia 1-2-3)

a. Complejo turístico

b. Cabañas/lodge

c. Actividades turísticas

d. Restaurante

5. ¿Por la utilización de las aguas termales en Lloa y las áreas de las instalaciones, cuánto estaría dispuesto a pagar ?

de 2 a 5 dólares de 6 a 8 dólares de 9 a 11 dólares

6. ¿Con la creación de las alternativa escogidas en la pregunta # 4, considera que sería un aporte económico para la población?

Si No

7. ¿ Con los servicios y actividades a ofrecer ud. realizaría paquetes turísticos hacia el Valle de Lloa, en un futuro?

Si No

8. ¿ Cuánto tiempo de duración debería tener un paquete turístico en el Valle de Lloa por sus servicios y actividades a desarrollar?

1 día 2 días 3 días o más

9. ¿ Qué paquetes turísticos, ud. crearía para operar el Valle de Lloa?

Caminatas Lloa –Mindo Aguas termales – Macizo Pichincha
 Tours al Volcán – alojamiento en Lloa Visita Santuario Virgen del Cinto - Lloa
 Otros (especifique): _____

10. ¿Por las características de la zona, que actividades turísticas le gustaría que se ofrezcan o se desarrollen?

Trekking Pesca deportiva Camping Paseos a caballo
 Otros(especifique) _____

11. ¿Por la cercanía a la ciudad de Quito, cree ud. que sería viable visitar el Valle de Lloa? (Escoja 2 en orden de prioridad; 1-2)

Fin de semana Feriados y vacaciones Cada año

12. ¿Qué considera Ud. que le hace falta al Valle de Lloa para ser considerado como un atractivo turístico potencial?

Áreas recreacionales Promoción Turística Restaurante
 Servicios básicos Vías de acceso Hospedaje
 Otros (especifique) _____

13. ¿Considera ud. importante que las instalaciones que se desarrollen en el Valle de Lloa, deben tomar en cuenta aspectos ambientales como?

Utilización de elementos biodegradables Clasificación del tipo de basura
 Conservación de flora y fauna Construcción senderos ecológicos
 Otros (especifique) _____

Gracias por su colaboración

LOGOTIPO



- Tipografía Dibujada
- Twentieth Century Poster 1
- Arial Narrow Special G1

Análisis Semiótico

El presente logotipo muestra la naturaleza de la parroquia de Lloa ya que todo su conjunto es único y además tiene la ventaja de estar ubicado en las faldas del volcán GUAGUA PICHINCHA, su tipografía dibujada se caracteriza por mostrar la fuerza de textura que posee la madera en su nivel estético exterior, que visualmente es atractivo, destacando lo turístico podemos observar una tipografía delgada y flexible que atrae mucho el interés al receptor o usuario especialmente en la letra O. En la letra L observamos la unión de cercas sujetadas con clavos que se utiliza para el cerramiento. En la letra A tenemos la simplificación de una choza (su estructura general está formada por un triángulo o flecha que significa progreso ilimitado)

Además es un logotipo asociativo porque se relaciona directamente con el servicio.

Una nueva aventura, slogan utilizado para resaltar los servicios y actividades que ofrecerá el complejo turístico a todos los turistas que visitan el lugar, la tipografía en este caso se encuentra inclinada (30°) para mostrar uniformidad y aventura en toda su secuencia que es continua.

La cromática (LLOA) muestra lo natural de todas las áreas verdes que rodea su entorno, este color es complementario dentro del círculo cromático atrae a los consumidores involuntariamente. COMPLEJO TURÍSTICO este color es primario atrae la atención y expresa actividad. (Una nueva aventura) utiliza el color azul, un color que da una sensación de tranquilidad y seriedad de la empresa, es así como destaca las aguas minerales/termales de Lloa en una gran aventura de relajamiento y recreación.

CROMÁTICA

CROMÁTICA	C = 96	R = 13
	M = 61	G = 49
	Y = 100	B = 19
	K = 9,8	

CROMÁTICA	C = 0	R = 255
	M = 100	G = 0
	Y = 100	B = 0
	K = 0	

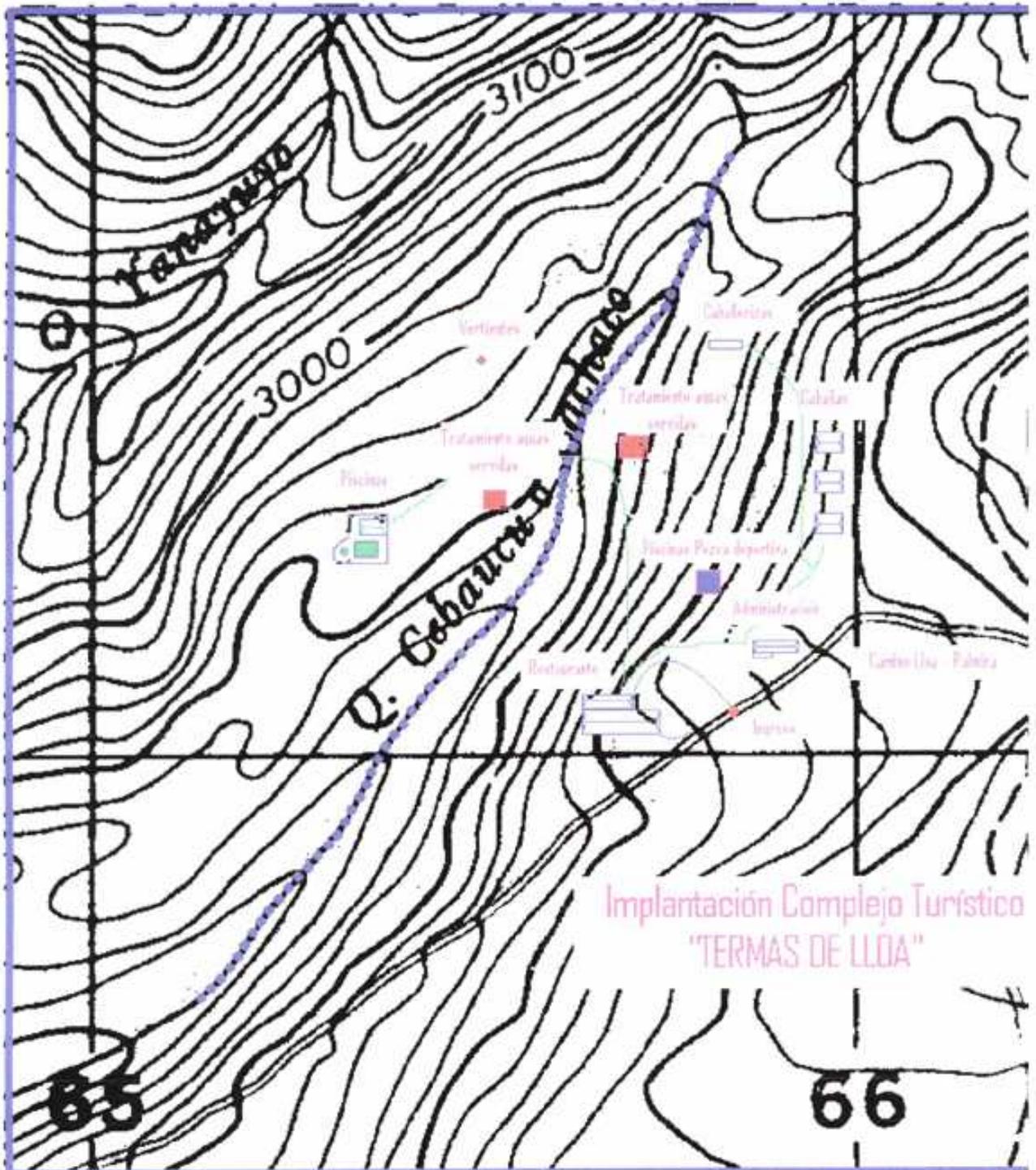
Una nueva aventura

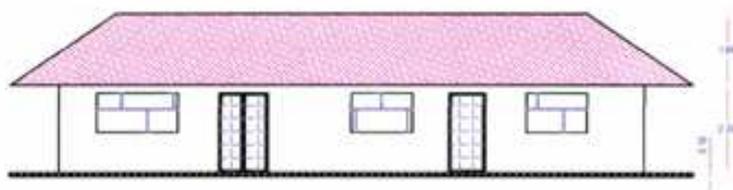
CROMÁTICA	C = 96	R = 14
	M = 64	G = 42
	Y = 32	B = 81
	K = 24	

PROPUESTAS

- Tipografía Dibujada
- Twentieth Century Poster 1
- Arial Narrow Special G1

- Tipografía Dibujada
- Mistral AV
- Arial Narrow Special G1

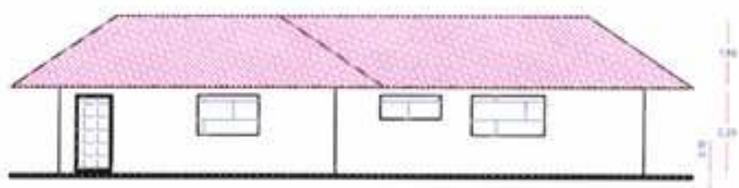




FACHADA PRINCIPAL
BLOQUE DE ADMINISTRACIÓN

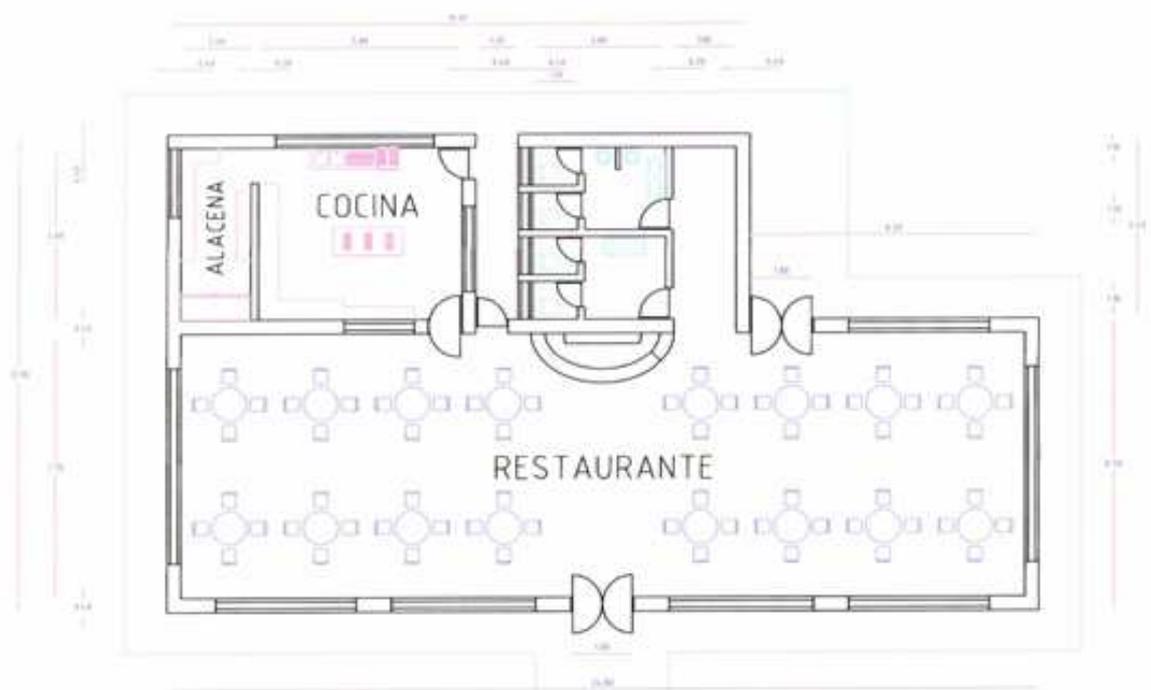


PLANTA BLOQUE DE ADMINISTRACIÓN

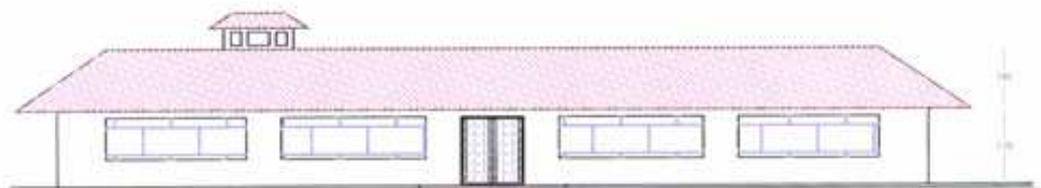


FACHADA POSTERIOR
BLOQUE DE ADMINISTRACIÓN

DISEÑO AREA ADMINISTRATIVA, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD
COMPLEJO TURISTICO "TERMAS DE LLOA"

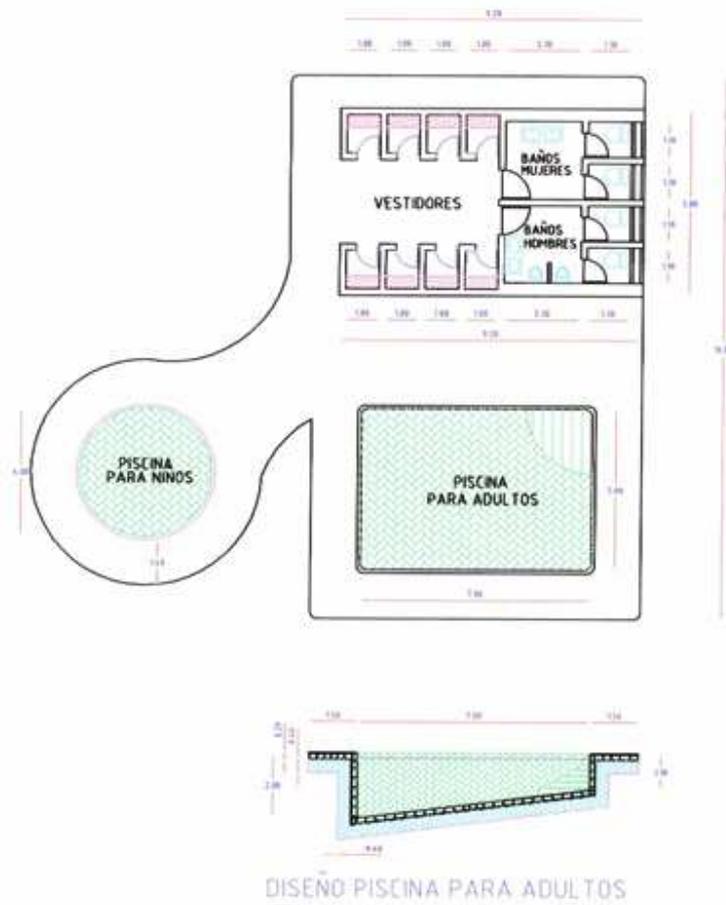


PLANTA INSTALACIONES DE RESTAURANTE



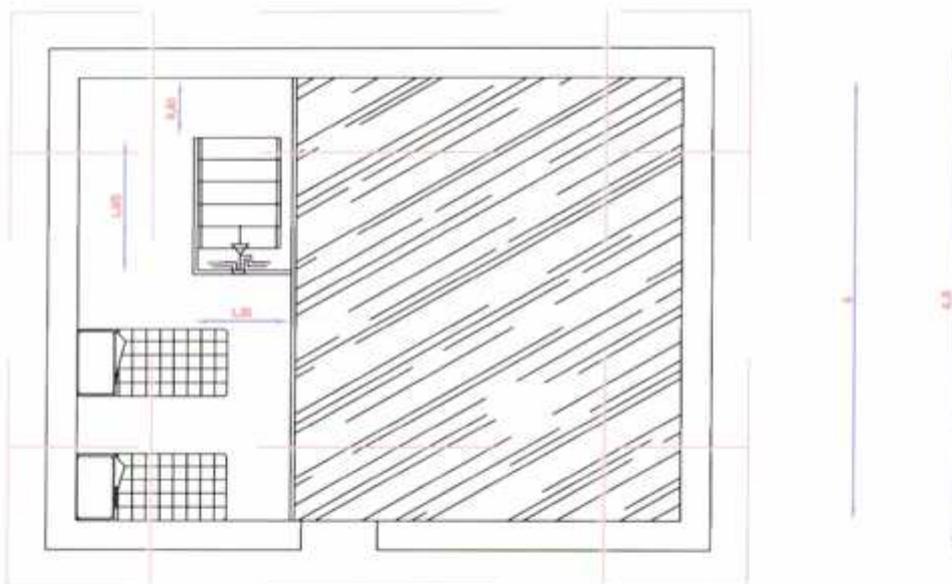
FACHADA PRINCIPAL RESTAURANTE

DISEÑO AREA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS
COMPLEJO TURISTICO "TERMAS DE LLOA"



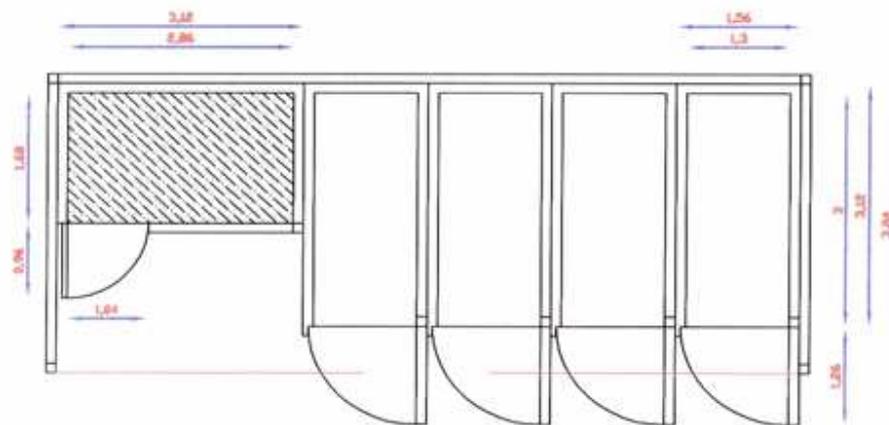
DISEÑO AREA DE RECREACION Y ESPARCIMIENTO
COMPLEJO TURISTICO "TERMAS DE LLOA"

Diseño Cabañas Complejo Turístico "TERMAS DE LLOA"

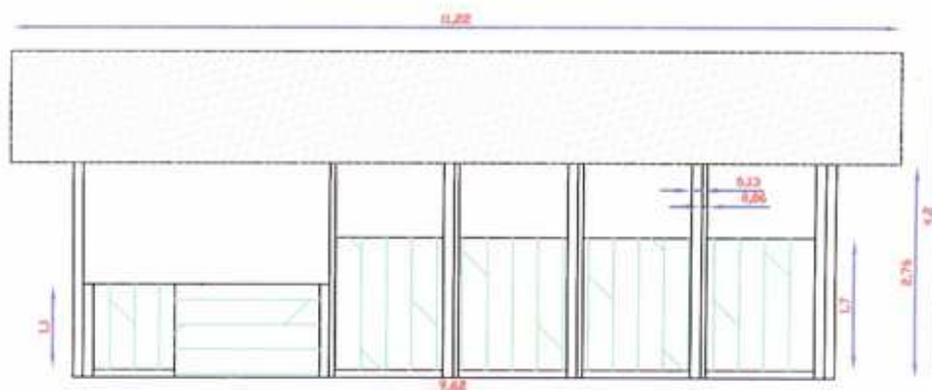


PLANTA SOBERADO

Diseño Cablleriza Complejo Turístico "TERMAS DE LLOA"



PLANTA CABALLERIZA



FACHADA CABALLERIZA

Vegetación del complejo turístico

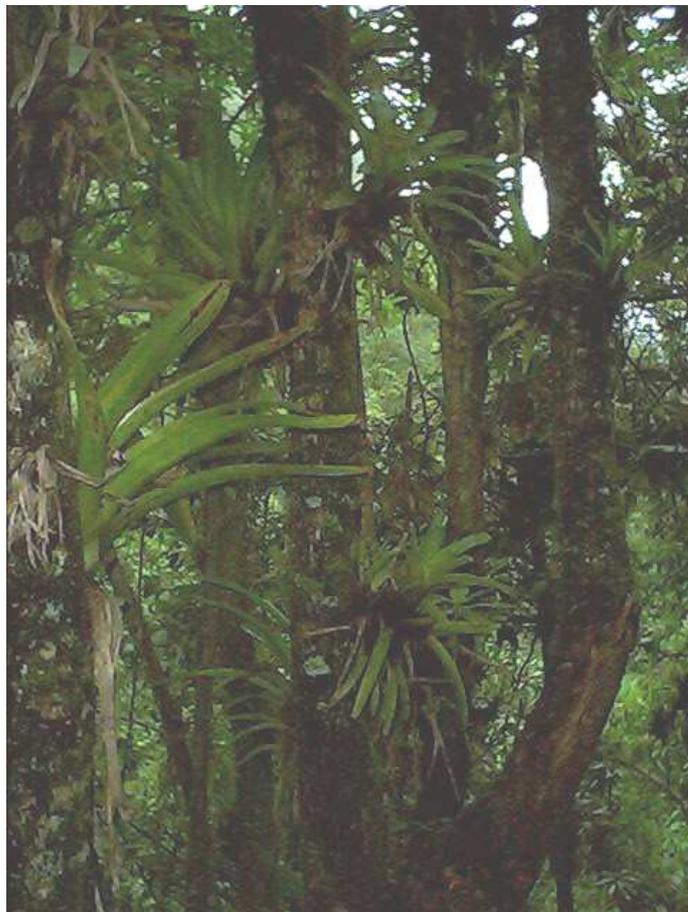


Foto No.5
Sendero ecológico

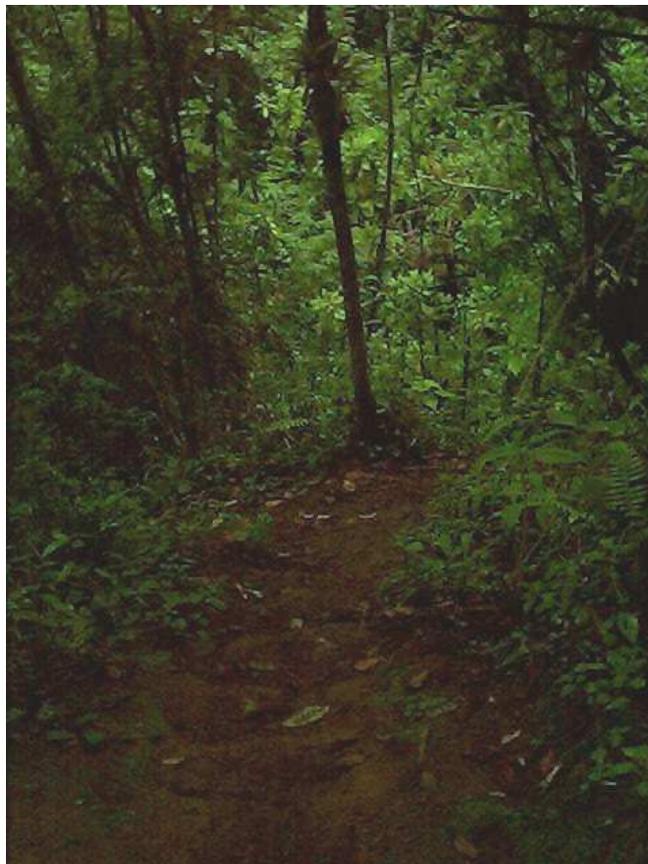


Foto No. 6 Fuente de agua termal subterránea



Foto No. 7 Santuario Virgen del Cinto

