

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK

FACULTAD DE TURISMO Y PATRIMONIO CULTURAL

Carrera de Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras

**TESIS DE GRADO**  
**“Ingeniería”**

**TEMA:**

“Estudio del Desarrollo Turístico de los senderos Vilatuña y Cóndor  
Machay”

**AUTOR:** Isabel Gutiérrez Arellano.

**Director de Tesis:**

Ing. José Unda Duque

.....

**CALIFICACIÓN.....**

**Quito – Ecuador**  
**2007 - 2008**

**Dedicatoria:**

A mi madre, este es un triunfo de las dos, por tu esfuerzo, amor y lucha eres un ejemplo.

A mi hermano, por su cariño y confianza en mí.

A mi padre, que desde el cielo me da la seguridad para seguir adelante.

A mi novio, por su amor sincero y apoyo.

### **Agradecimiento:**

A mi madre, gracias por darme la oportunidad de crecer.

A mi familia, Negro, Fernando, gracias por su apoyo.

Pedro, por ser un pilar fundamental en este camino que recién empieza.

A mis amigas, Sofi, Gaby, Vero son incondicionales.

A mis profesores, por su proactividad en cada clase.

Pero en especial a José Unda por su paciencia y amistad, a Roberto Unda, Flavio Coello, Rodrigo Irigoyen, todo lo aprendido ténganlo por seguro lo cristalizaré no sólo en mi vida profesional sino también en mi vida personal.

A la Dirección de Turismo del Cantón Rumiñahui, Patricio Rodríguez, Martín Goyez, José Mejía.

Victor Hugo Alcocér, Osvaldo Leime, gracias por compartir sus conocimientos.

# INDICE DE CONTENIDOS

<b>Dedicatoria .....</b>	<b>1</b>
<b>Agradecimiento .....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo 1 Generalidades .....</b>	<b>5</b>
1.1 Antecedentes.....	5
1.2 Planteamiento Problema .....	6
1.2.1 Formulación.....	6
1.3 Objetivos del Estudio .....	6
1.3.1 Objetivo General.....	6
1.3.2 Objetivo Específico .....	6
1.4 Justificación de la Investigación .....	7
1.5 Datos Generales.....	8
1.5.1 Cascadas en el Mundo .....	8
A) Cataratas del Niágara.....	8
B) Iguazú .....	10
C) Salto del Ángel .....	12
1.5.2 Cascadas en el Ecuador .....	12
A) Cascada de San Rafael.....	12
B) Pailón del Diablo .....	13
C) Cascada Manto de la Novia .....	14
D) Cascada de Peguche.....	15
E) Cascada Cabellera de la Virgen .....	16
1.5.3 Cantón Rumiñahui.....	17
1.5.3.1 División Política .....	17
1.5.3.2 Orografía.....	18
1.5.3.3 Hidrografía.....	18
1.5.3.4 Clima.....	19
1.5.3.5 Atractivos Turísticos del Cantón .....	19
1.5.4 Características de la Zona del Proyecto.....	21
1.5.4.1 Localización.....	21
1.5.4.2 Barrios.....	21
1.5.4.3 Superficie .....	21

1.5.4.4	Accesibilidad .....	21
1.5.4.5	Altura .....	22
1.5.4.6	Zona de Vida.....	22
1.5.4.7	Hidrografía.....	22
1.5.4.8	Clima.....	22
1.5.4.9	Precipitación .....	22
1.5.4.10	Historia .....	23
1.5.4.11	Actividad turística en Rumipamba .....	24
1.5.5	Información de las Cascadas .....	24
1.5.5.1	Cascadas de Vilatuña .....	24
1.5.1.1	Altura .....	25
1.5.5.2	Cascada Cóndor Machay .....	25
1.5.2.1	Altura .....	26
1.5.5.3	Flora y Fauna .....	26
1.5.5.4	Atractivos Turísticos Cercanos.....	27
A)	Chorrera del Pita.....	28
B)	Paschoa .....	29
C)	Cascada de Padre Urco .....	31
D)	Refugio El Cóndor.....	32
E)	Hacienda Santa Rita .....	33
<b>Capítulo 2 Estudio de Mercado .....</b>		<b>35</b>
2.1	Objetivos .....	35
2.1.1	Objetivo General .....	35
2.1.2	Objetivos Específicos .....	35
2.2	Antecedentes.....	36
2.2.1	Actividad turística a nivel Mundial .....	36
2.2.2	Actividad turística en el Ecuador.....	36
2.2.3	Actividad turística en Proyecto Ruta Cascadas .....	37
2.3	Estudio de la Demanda.....	38
2.3.1	Técnicas de investigación.....	38
2.3.2	Análisis del perfil del consumidor a captar .....	39
2.3.2.1	Afluencia de Demandantes .....	39
2.3.2.2	Temporada estacionalidad de la demanda .....	39
2.3.2.3	Segmentación del mercado .....	40
2.3.2.3.a	Criterios de segmentación.....	40
2.3.2.4	Muestreo .....	40
2.3.2.4.a	Proceso de diseño de muestreo .....	40
2.3.2.4. b	Fórmula para determinar la muestra .....	42
2.3.2.5	Proceso del método de investigación.....	43
2.3.2.5.a	Modelo de la encuesta.....	43

2.3.2.5.b Tabulación y Análisis de los resultados.....	46
2.4. Análisis de la Oferta .....	67
2.4.1 Oferta sustitutiva.....	68
2.4.2 Competencia Directa .....	68
2.4.2.1 Factores para clasificarlos como competencia directa.....	68
2.4.2.2 Características de la Competencia Directa .....	69
2.4.3 Conclusiones del análisis de la competencia.....	76
2.5 Determinación del Mercado Objetivo .....	77
2.6 MARKETING MIX .....	78
2.6.1 Definición del Producto.....	78
2.6.1.1 Descripción Del Producto .....	79
2.6.2 Precio .....	89
2.6.3 Plaza.....	91
2.6.4 Promoción.....	92
2.6.5 Personas .....	95
2.6.6 Procesos .....	96
2.6.7 Evidencia Física.....	97
2.7 Conclusiones del Estudio de Mercado .....	98
<b>Capítulo 3 Gestión del Proyecto.....</b>	<b>99</b>
3.1 Objetivos.....	99
3.1.1 Objetivo General.....	99
3.1.2 Objetivos Específicos .....	99
3.2 Introducción.....	99
<b>3.3 ESTUDIO LEGAL .....</b>	<b>100</b>
3.3.1 Parámetros Legales.....	100
3.3.1.1 Legalidad de la operación de los senderos .....	101
3.3.1.2 Constitución de Compañía de Responsabilidad Limitada.....	102
3.3.1.2. a Proceso de Constitución de una Compañía Limitada .....	102
3.3.1.2. b Características Compañía Limitada .....	103
3.3.1.2. c Capital .....	103
3.3.1.3 Permisos de funcionamiento.....	104
<b>3.4 ESTUDIO ADMINISTRATIVO .....</b>	<b>106</b>
3.4.1 Organización para la gestión .....	106

3.4.1.1 Grupos de Trabajo locales para la Gestión de la ruta de Cascadas .....	106
3.4.1.2 Oportunidades para la comunidad .....	107
3.4.1.3 Capacitaciones a considerar .....	107
3.4.2 Organigramas .....	110
3.4.2.1 Organigrama Departamentos .....	110
3.4.2.2 Organigrama por Puestos.....	111
3.4.3 Áreas de Gestión.....	112
3.4.3.1 Manejo del Área Administrativa.....	112
3. 4.3.2 Manejo del Área de Ventas .....	113
3. 4.3.3 Área de Guianza.....	114
3. 4.3.4 Área de Mantenimiento y Soporte .....	115
3. 4.3.5 Área de Contabilidad.....	116
3.4.4 Horarios de Trabajo .....	116
3.4.5 Sueldos y Salarios.....	117
3.4.5.1 Aporte Patronal al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) .	117
3.4.5.2 Décima Tercera Remuneración .....	118
3.4.5.3 Décima Cuarta Remuneración .....	118
3.4.5.4 Fondo de Reserva .....	119
3.4.5.5 Vacaciones .....	119
3.4.5.6 Costos Anuales por Sueldos y beneficios .....	120

## **Capítulo 4 Estudio Ambiental..... 121**

4.1 Objetivos.....	121
4.1.1 Objetivo General.....	121
4.1.2 Objetivos Específicos .....	121
4.2 Introducción.....	121
4.3 Gestión Ambiental.....	122
4.3.1 Estudio de Impacto Ambiental .....	123
4.3.1.1 Capacidad de Carga y Metodología de Límites Aceptables de Cambio (LAC) .....	123
4.3.1.2 Identificación de los potenciales impactos ambientales .....	123
4.3.1.3 Plan de Manejo Ambiental .....	124
4.3.1.3.a Indicadores Biofísicos.....	125
4.3.1.3.b Indicadores Sociales turísticos experienciales .....	132
4.3.1.3.c Indicadores Económicos .....	133
4.3.2 Educación Ambiental.....	133

<b>Capítulo 5 Estudio Financiero .....</b>	<b>136</b>
5.1 Inversión Inicial del Proyecto y Financiamiento .....	136
5.1.1 Inversión Inicial .....	137
5.1.2 Capital de Trabajo.....	139
5.1.2.a Gastos Operativos .....	139
5.2 Balance de Situación Inicial .....	142
5.3 Estado de Pérdidas y Ganancias Proyectado .....	143
5.3.1 Ingresos.....	143
5.3.2 Egresos.....	145
5.3.2.1 Depreciación .....	145
5.3.2.2 Amortización.....	145
5.3.2.3 Egresos por senderos.....	146
5.4 Flujo de Efectivo .....	149
5.5 Métodos Alternativos para la Evaluación de Proyectos .....	150
5.5.1 PERÍODO DE RECUPERACIÓN .....	150
5.5.2 VAN (Valor Actual Neto) .....	150
5.5.3 TIR (Tasa Interna de Rendimiento) .....	152
5.5.4 CB (Costo Beneficio) .....	152
5.6 Punto de Equilibrio.....	153
<b>Capítulo 6 Conclusiones y Recomendaciones.....</b>	<b>156</b>
6.1 Conclusiones.....	156
6.2 Recomendaciones .....	158
<b>Bibliografía.....</b>	<b>159</b>
<b>Anexos.....</b>	<b>161</b>



## INDICE DE CUADROS

### CAPÍTULO I

Cuadro No 1.1 Flora de la zona del Proyecto.....	26
Cuadro No 1.2 Fauna de la zona del Proyecto .....	27

### CAPÍTULO II

Cuadro No 2.1 Ubicación del Turismo en la Economía .....	36
Cuadro No 2.2 Precios que se manejan en la actualidad en los senderos.....	38
Cuadro No 2.3 Población Total Ecuador y Provincia de Pichincha .....	39
Cuadro No 2.4 Población Económicamente Activa del Cantón Quito .....	41
Cuadro No 2.5 Población Económicamente Activa del Cantón Rumiñahui.....	41
Cuadro No 2.6 Población Objetivo al 2001.....	41
Cuadro No 2.7 Proyecciones: Población Objetivo al 2007 .....	42
Cuadro No 2.8 Datos Fórmula Tamaño de la Muestra.....	42
Cuadro No 2.9 Pregunta Filtro .....	46
Cuadro No 2.10 Aceptación del Proyecto .....	47
Cuadro No 2.11 Precio .....	47
Cuadro No 2.12 Distancia .....	48
Cuadro No 2.13 Seguridad .....	49
Cuadro No 2.14 Diversión.....	50
Cuadro No 2.15 Atracciones .....	51
Cuadro No 2.16 Transporte .....	52
Cuadro No 2.17 Frecuencia.....	54
Cuadro No 2.18 Restaurante.....	54
Cuadro No 2.19 Guianza .....	55
Cuadro No 2.20 Camping.....	56
Cuadro No 2.21 Picnic .....	56
Cuadro No 2.22 Parqueo .....	57
Cuadro No 2.23 Rappel .....	58
Cuadro No 2.24 Cabalgatas .....	58
Cuadro No 2.25 Ciclismo .....	59
Cuadro No 2.26 Competencia .....	60

Cuadro No 2.27 Nombre Competencia .....	61
Cuadro No 2.28 Medios de Comunicación .....	62
Cuadro No 2.29 Pago .....	63
Cuadro No 2.30 Edad .....	63
Cuadro No 2.31 Sexo .....	64
Cuadro No 2.32 Precios senderos de cascadas Mindo .....	73
Cuadro No 2.33 Competencia Directa.....	75
Cuadro No 2.34 Presupuesto Área de Camping .....	83
Cuadro No 2.35 Oferta Alimentos y Bebidas en Paradero Cóndor Machay.....	84
Cuadro No 2.36 Presupuesto Rappel o Canyoning .....	87
Cuadro No 2.37 Presupuesto Cabalgatas.....	88
Cuadro No 2.38 Presupuesto Biking .....	89
Cuadro No 2.39 Precio Senderos.....	89
Cuadro No 2.40 Precios Servicios.....	90
Cuadro No 2.41 Precios actividades Complementarias.....	91
Cuadro No 2.42 Presupuesto de Marketing .....	95

### **CAPITULO III**

Cuadro No 3.1 Aportaciones de los socios.....	104
Cuadro No 3.2 Gastos de Constitución de la Compañía.....	105
Cuadro No 3.3 Cuadro de Capacitación .....	109
Cuadro No 3.4 Costos Anuales por Aporte Patronal IESS 12,15% .....	118
Cuadro No 3.5 Costos Anuales por Décimo Tercero .....	118
Cuadro No 3.6 Costos Anuales por Décimo Cuarto Sueldo .....	119
Cuadro No 3.7 Costos Anuales por Fondos de Reserva.....	119
Cuadro No 3.8 Costos Anuales por Vacaciones.....	119
Cuadro No 3.9 Costos Anuales por Sueldos .....	120
Cuadro No 3.10 Costos Anuales por Beneficios .....	120

### **CAPITULO IV**

Cuadro No 4.1 Matriz de Satisfacción al Cliente .....	133
---	-----

## **CAPITULO V**

Cuadro No 5.1 Gastos de Constitución .....	137
Cuadro No 5.2 Inversión Inicial Publicidad .....	137
Cuadro No 5.3 Costo Equipos de Oficina .....	137
Cuadro No 5.4 Costo Por Equipos de Computación .....	137
Cuadro No 5. 5 Costo por muebles y enseres.....	138
Cuadro No 5.6 Extras .....	138
Cuadro No 5.7 Costo Equipos Actividades complementarias.....	138
Cuadro No 5.8 Equipamiento Área de Camping y Picnic.....	138
Cuadro No 5.9 Inversión Inicial .....	139
Cuadro No 5.10 Servicios Básicos .....	140
Cuadro No 5.11 Suministros de Oficina.....	140
Cuadro No 5.12 Útiles de Limpieza .....	140
Cuadro No 5.13 Arriendo Local Comercial .....	140
Cuadro No 5.14 Sueldos y Salarios .....	141
Cuadro No 5.15 Gastos Publicidad .....	141
Cuadro No 5.16 Capital de Trabajo.....	141
Cuadro No 5.17 Balance de Situación Inicial .....	142
Cuadro No 5.18 Aceptación del Producto .....	144
Cuadro No 5.19 Ingresos Totales .....	144
Cuadro No 5.20 Depreciación Activos Fijos.....	145
Cuadro No 5.21 Amortización Activos Intangibles .....	146
Cuadro No 5.22 Estado de Pérdidas y Ganancias Proyectado .....	147
Cuadro No 5.23 Flujo de Efectivo.....	149
Cuadro No 5.24 Flujo Neto de Efectivo Acumulado .....	150
Cuadro No 5.25 Costos Fijos y Variables .....	154

## **INTRODUCCIÓN**

El Ecuador es un paraíso natural y cultural, siendo uno de los países más pequeños de Sudamérica es uno de los más mega diversos del mundo. El Ecuador tiene los recursos necesarios para ser un destino competitivo en el mundo, lo que se debe mejorar es la calidad del servicio, mejorar los productos existentes y promocionar nuevos destinos.

La provincia de Pichincha es poseedora de gran variedad de atractivos turísticos, aunque muchos de ellos son desconocidos por la mayoría de la población de esta provincia.

El Cantón Rumiñahui es un destino turístico poco explotado, aquí se pueden encontrar desde haciendas de siglos pasados hasta varias caídas de agua de toda forma y altura.

En la parroquia rural de Rumipamba, Cantón Rumiñahui, han vivido personajes legendarios, por la cual han circulado personajes muy importantes de nuestra historia y la cual formó parte del gran camino inca o “Ingañan”.

La cascadas de Vilatuña y Cóndor Machay son un atractivo turístico muy interesante ya que poseen gran diversidad de cascadas y se observa aquí gran potencial turístico debido a no sólo su gran belleza paisajística y cercanía con atractivos como el Cotopaxi, uno de los destinos más importantes del Ecuador, sino también a la cercanía de este atractivo con poblados urbanos; además está la oportunidad de empezar un proyecto estudiando experiencias pasadas, entorno externo, desde un enfoque general y efectivo que muchos destinos en el Cantón no han tenido la oportunidad de analizar por falta de información en el momento de su creación como producto.

La elección de este destino como objeto de estudio se ve sustentada en la necesidad de la Dirección de Turismo del Cantón Rumiñahui de crear un proyecto que abarque todos los elementos necesarios para convertir a estos dos senderos de cascadas en un destino competitivo, con todos los servicios necesarios, observando obviamente las potencialidades de la zona.

Varios son los elementos que se deben considerar para lograr que un destino sea competitivo, es por esta razón que en el presente proyecto se investigarán las características que debe poseer el producto a ser ofertado en base a los requerimientos del mercado meta; se estudiará el mejor modelo de la gestión del área para que todas las partes involucradas se vean beneficiadas, además de que se planteará un modelo de gestión basado en parámetros de sostenibilidad, para lograr el disfrute de los recursos naturales incentivando a conservarlos.

Se analizará la rentabilidad del proyecto, considerando factores que incluyan no sólo fórmulas numéricas sino que se sustentarán a través del análisis de los indicadores financieros que se considerarán.

## INTRODUCTION

Ecuador is a natural and cultural Paradise, Ecuador is the smallest country in South America however is probably one of the most diverse countries in the world; having the necessary resources to be competitive with the rest of the world, to accomplish this, it must improve the quality of the service industry as well as the quality of the existing products and explore new and diverse avenues.

The Pichincha Province possesses a great variety of tourist attractions, unfortunately most of these are not known by the vast majority of the population of this Province.

Rumiñahui County is a tourist destination that has not been exploited to the fullest, in this County there are many “Haciendas” dating several centuries old, as well as many water falls of different forms and height.

In the rural Rumipamba Parish, Rumiñahui County, there have been many very important legendary people in our history, which has formed the great Inca or “Ingañan” road.

The Vilatuña and Condor Machay cascades are a very interesting tourist attraction because they possess a great diversity of water falls; there is a great tourist potential not only for the beautiful landscape, but also due to the proximity to the Cotopaxi, one of the most important destinations in Ecuador as well as the picturesque towns that are close by; also, there is an opportunity to begin a project learning from past experiences and external habitat from a different point of view, because, many in the County had not have the opportunity to analyzed due to the lack of information.

The future of this subject or study depends on the Rumiñahui County office of tourism that must create a project that will embark all the necessary elements to convert these water falls in a competitive future with all the necessary utilities, while observing the area potential.

Several elements should be considered to prepare for a competitive future; it is for this reason that this project must possess certain characteristics, to meet the necessary requirements to take this project to market. It will be necessary to take the best model for the area, for the benefit of every one involved. Furthermore the study must contain parameters so people may enjoy all the natural resources, and to make sure to have incentives to conserve for future generations.

In addition a budget should be done for the project to assure it self sufficiency.