

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK

Facultad de Turismo y Patrimonio Cultural
Carrera de Administración y Dirección de Empresas
Turísticas

Tema: Concesiones en Turismo
Rehabilitación Turística
del Panecillo

TESIS DE GRADO

Carlos Eduardo Enmanuel Ortiz

Año: 1.996 - 1.997

Quito - Ecuador

índice.

1.- INTRODUCCIÓN.....	5
1.1.- METODOLOGIA.....	9
2.- ANTECEDENTES.....	11
2.1.- Antecedentes Históricos y Geográficos.....	11
2.2.- Antecedentes Socioeconómicos.....	13
2.3.- Antecedentes Turísticos.....	14
3.- PROYECTO DE REHABILITACION TURISTICA DEL PANECILLO.....	17
3.1.- MISIÓN Y PROPÓSITOS.....	17
3.1.1.- MISIÓN.....	17
3.1.2.- PROPÓSITOS.....	17

3.2.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN

ACTUAL.....17

3.2.1.- ANÁLISIS DE LA OFERTA.....17

INVENTARIO DE ATRACTIVOS

TURISTICOS.....20

3.2.2.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL

MERCADO. DESCRIPCIÓN.....32

SITUACIÓN DEL MERCADO.....32

3.3.- FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL

PRODUCTO ~ MERCADO.....42

3.3.1.- FORTALEZAS.....42

3.3.2.- DEBILIDADES.....43

3.4.- PROPUESTA DE CAMBIO.....46

3.4.1.- AMBITO LEGAL.....46

3.4.2.- DISEÑO Y ADECUACION

LA CIMA.....47

3.4.2.1.- ESTRUCTURA O PLANTA.....47

3.4.2.2.- MANTENIMIENTO Y

JARDINES.....50

3.4.2.3.- SEGURIDAD.....51

3.4.2.4.- CIRCULACION VEHICULAR Y

PEATONAL.....51

3.4.2.5.- SERVICIOS.....52

3.4.3.- PROMOCION.....53

4.- FORMULACION DEL MODELO DE CONCESION.....54

4.1.- ANTECEDENTES.....54

4.2.- PARTES INVOLUCRADAS.....57

4.2.1.- Obligaciones de la parte privada relativas a los Proyectos y Planes.....	58
4.2.2.- Obligaciones de la parte oficial frente a la concesión de recursos públicos.....	61

5.- CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES.....	64
----------------------	----

6.- ANEXOS.....	66
-----------------	----

BIBLIOGRAFIA.....	89
-------------------	----

1.- INTRODUCCIÓN.

Esta tesis tiene como objetivo demostrar que el turismo puede ser una de las primeras actividades socioeconómicas que ayuden a sacar al Ecuador de su crisis, y que con ese fin, la figura de la concesión puede ser de significativa importancia, lo que intentaré probar basándome en un proyecto real y posible de nuestro país y nuestra ciudad, la rehabilitación turística del Panecillo. Para eso, revisemos en breves rasgos ciertos datos de la actividad en el mundo y en el Ecuador.

Según los últimos datos de la OMT (Organización Mundial de Turismo), el desplazamiento de turistas a nivel mundial alcanzó en 1995 la cifra de 567.4 millones de personas, que produjeron ingresos globales por 372.585 millones de dólares. De ese total, según la OMT, 108.4 millones de turistas visitaron América, gastando un total de 97.405 millones de dólares.

Las previsiones de expertos atribuyen al turismo la posibilidad de convertirse en la primera actividad socioeconómica de todo el mundo. La globalización de la economía, la apertura de fronteras, la política de cielos abiertos y el vertiginoso desarrollo del transporte masivo, de las comunicaciones y la tecnología, entre otros factores, impulsará al turismo a convertirse, apenas en la primera década del siglo XXI, en la primera actividad mundial.

Por su lado, según la Corporación Ecuatoriana de Turismo, CETUR, en el año de 1994 ingresaron 482 mil visitantes al país, los que

generaron 252 millones de dólares, situando a la actividad en el cuarto lugar de ingresos no petroleros y contribuyendo a la balanza de pagos con un saldo positivo de 49 millones de dólares. En cuanto a la generación de empleo registrada en el último censo, la población económicamente activa del sector turístico del Ecuador alcanzó a 476.730 personas, creciendo en ocho años un notable 75%. Hay que notar que estas cifras son relativamente conservadoras si tomamos en cuenta que la amplitud de actividades y sectores que involucran indirectamente al turismo no se incluyen cuando se trata de analizar la dimensión de la actividad en generación de divisas y puestos de empleo.

Está perfectamente claro que el turismo en el Ecuador no ha sido debidamente desarrollado, esto es, a un nivel que esté de acuerdo con su potencial verdadero. Siempre ha estado en boca de políticos el desarrollar la actividad de acuerdo a las posibilidades existentes, pero de eso nunca ha pasado, y es más, por intentar satisfacer los ofrecimientos de campañas políticas, se han tomado decisiones erróneas que han restado en lugar de aumentar el desarrollo turístico en el país.

Además de haber descuidado aspectos de particular importancia para hacer a la actividad turística atractiva a los ojos de la inversión nacional y extranjera, como son el desinterés y la irresponsabilidad de la clase política para dotar a la actividad de un marco legal que ponga las reglas claras para la inversión, tampoco se ha hecho nada por dotar a la actividad de la infraestructura necesaria para hacer un turismo que esté acorde con la práctica internacional del mismo. El turismo es una actividad que no solo involucra a los organismos rectores pertinentes

como son el Ministerio de Turismo y CETUR, sino que convoca a todos los organismos que se requieren para su correcto funcionamiento, como son básicamente los organismos o ministerios de salud, educación, obras públicas, trabajo, finanzas, y algunos otros organismos importantes. Es por esto que mientras no exista una política de estado que reúna todas estas ramas de desarrollo y las haga funcionar en bien de la actividad, ésta no se desarrollará de la manera esperada. El conocimiento a nivel estatal sobre el fenómeno turístico y su importancia, es bajo, lo que lleva a que no exista una visión global de su verdadero potencial.

El turismo en el Ecuador puede llegar a ser la única actividad económica de verdadero alcance nacional. Esta característica tiene algunas razones. La primera puede ser el hecho de que el Ecuador es uno de los pocos países del mundo en que se puede desarrollar el turismo en prácticamente la totalidad de su territorio. Además, el turismo puede generar fuentes de trabajo en un amplísimo espectro y dentro de todas las regiones, permite la inyección de divisas a la economía del país, contribuye al incremento en la Reserva Monetaria, mejora el ingreso per cápita, es motor del desarrollo comercial e industrial, directo e indirecto, atrae la inversión y genera recursos que pueden ser utilizados en el desarrollo de infraestructura social básica, educación, salud, etc., reduciendo la dependencia del crédito externo.

Para adentrarnos un poco en los antecedentes reales del proyecto principal de esta tesis diremos que entre los atractivos turísticos más importantes de Quito, en parte por su historia y por su monumentalidad, se encuentra El Panecillo y su Virgen, la Virgen de Quito.

El problema actual del Panecillo puede resumirse en: *a)* falta de atención por parte del organismo público encargado de desarrollarlo y administrarlo, y; *b)* falta de iniciativa privada para la formación de proyectos que sirvan para rehabilitar el atractivo. Coincidentalmente, esas dos causas son las responsables básicamente del deterioro y abandono que sufren la mayoría de recursos turísticos que son manejados por el estado, y bastantes que se manejan privadamente. La primera causa tiene como efecto el hecho de que el Panecillo se haya constituido en uno de los sitios descuidados y peligrosos de la ciudad, hecho que ha provocado la no toma en cuenta del atractivo para los recorridos turísticos de la ciudad. A la segunda causa habría que culparla de la apatía que en que se encuentra la empresa privada frente a la cantidad de oportunidades para desarrollo turístico que se presentan en el país, ya sea por descuido del estado o ya sea una oportunidad nueva.

El Panecillo es un atractivo turístico que puede ser rehabilitado e infinitamente mejorado. El estado en este caso, como en muchos otros, no tiene el dinero ni la disponibilidad de hacerlo, pero es aquí donde entra la figura de la concesión, que en su momento ideal llegaría en forma de cooperación entre el estado y la empresa privada para recuperar un atractivo turístico y hacerlo nuevamente trabajar por el país.

El Panecillo tiene características que lograrían que ocupe un lugar de privilegio dentro de la ciudad, y que deje de ser solamente un atractivo para constituirse en parte de la cultura de Quito. Dentro de estas características se encuentra el hecho de que la mayoría de ciudades importantes en el mundo (y como coincidencia casi todas reciben

millones de turistas al año) poseen algo que las identifica, un monumento o una efigie, o algo por el estilo. Así tenemos que quien oye de Nueva York piensa casi automáticamente en la estatua, París tiene su torre, Río de Janeiro con su Corcovado, Roma y su coliseo, El Cairo y las Pirámides. Este hecho viene siendo casi una regla general que ayuda a formar el carácter de la gente y el amor por su ciudad. La ciudad de Quito, como de igual manera sucede con muchas, no ha llenado ese espacio, o si bien alguna vez lo tuvo, ya no lo tiene. Para mi punto de vista, El Panecillo con su imagen de la Virgen de los quiteños, tiene lo que se necesita para ocupar ese prestigioso cargo, el de insignia de la ciudad.

El Panecillo posee características que no pueden conseguirse con ninguna infraestructura como son su espectacular vista, localización y majestuosidad, entre otros. También tiene problemas, es cierto, pero estos son todos solucionables, como por ejemplo, falta de infraestructura, estructura, accesibilidad, servicios, seguridad, falta de promoción y unos tantos otros que son siempre corregibles.

Las que he propuesto anteriormente son las razones que me hicieron decidir por este tema de tesis.

1.1.- METODOLOGIA.

La presente es una tesis de compilación, dado que el trabajo que he realizado no involucra el decir algo que no se haya dicho ya, sino más bien significa el hecho de haber leído y analizado de una manera crítica la bibliografía existente relativa al tema, exponiéndola con claridad e

interrelacionando los puntos que tengan razón, para dar así una visión y una idea de la problemática que tiene que ver con el tema que he escogido.

La metodología utilizada para la sección que funciona de ejemplo en el presente estudio, se basa en un análisis total de la situación del atractivo, es decir, comprende diagnósticos tanto de la oferta turística existente en el atractivo, como de su respectiva demanda. Para concluir, formulamos las recomendaciones que consideramos adecuadas para cumplir con el objetivo de este documento.

2.- ANTECEDENTES.

Para propósitos del proyecto de rehabilitación turística del Panecillo, debemos tomar en cuenta ciertos antecedentes del sitio, a los que he dividido en antecedentes históricos y geográficos, antecedentes socioeconómicos y demográficos, y finalmente antecedentes en lo que a la zona turística propiamente se refiere.

2.1.- Antecedentes Históricos y Geográficos.

El Panecillo se encuentra localizado en el costado sur del Centro Histórico de Quito. Con una altura de 3000 msnm constituye un punto referencial dentro de la ciudad y un mirador desde el cual se puede percibir la belleza y morfología urbana de Quito.

El Panecillo es un hito geográfico e histórico de la ciudad de Quito. Por su incuestionable significación en el paisaje urbano y por el lamentable proceso de deterioro sufrido por este en las últimas décadas, abordar su estudio y realizar propuestas dirigidas a su recuperación constituye un verdadero reto.

El Panecillo es como el telón de fondo del casco antiguo de la ciudad, una vista de éste desde la loma de San Juan nos permite observar que pertenece al Centro Histórico en cualquier sentido de la palabra.

Para su estudio, se consideró al Panecillo como un elemento urbano notable en la conformación de la ciudad, cuya ubicación en el área central lo convierte en un punto estratégico para la atracción turística.

Siendo habitado en un segmento importante de su extensión, se hace necesario el tomar en cuenta este factor, si esa actividad turística pretende llevarse a cabo.

Se conocen pocos antecedentes de este hito geográfico, simbólico, histórico y paisajístico de Quito. Durante el período prehispánico, se lo llamaba Shungoloma. En la época de la implantación inca fue conocido como Yavirac. Durante la colonia sirvió como fortín y polvorín, nombres que aun se utilizan para denominar esos sitios históricos. Es en esta etapa cuando los españoles lo bautizan como Panecillo debido a su forma simétrica y por su similitud con un pequeño pan.

En la década de los 70, se lleva a cabo la realización de la estatua de la Virgen de Quito, monumento de grandes dimensiones (42.50 metros de altura) de aluminio fundido sobre una base de piedra y concreto, creado por el artista español Agustín de la Herrera Matorras, y que es una réplica en tamaño monumental de una hermosa escultura de treinta centímetros realizada por el escultor nativo Bernardo de Legarda, que se encuentra en la Iglesia de San Francisco. Al momento de su construcción, la escultura desató una gran polémica dentro de la comunidad ya que se interpretó la situación como construir un monumento encima de otro, es decir, el Panecillo mismo, al que ya de por sí se lo considera un monumento de la ciudad.

Existen además otras construcciones de importancia como son la Olla del Panecillo, actualmente en estado de abandono, que fue construida en tiempos de la colonia con la finalidad de recolectar agua de lluvia para el riego de los jardines de la mansión española Bellavista.

Se debe también tener en cuenta que existen hipótesis de la existencia de signos de una connotación autóctona prehispánica, lo que deberá ser comprobado mediante estudios arqueológicos e históricos.

En la actualidad la situación del Panecillo es caótica, existe un desordenado crecimiento urbano, con edificaciones precarias, carencia de infraestructura y la presencia de espacios abiertos en estado de total abandono. En términos de paisaje, no tiene tratamiento alguno, ni control sobre el uso del suelo. Su potencial turístico y de recreación no ha sido debidamente explotado. El grado de deterioro al que ha llegado esta zona la ha convertido en un área de marginación urbana y social.

2.2.- Antecedentes Socioeconómicos.

La población actual del Panecillo bordea los 12000 habitantes, de los cuales un 20% se ubica en el estrato socioeconómico medio-bajo, y el restante 80% en el estrato bajo. Considerando al mismo tiempo el costo de la canasta familiar, y el nivel de ingresos familiares, se llega a la conclusión de que para una familia de 4.3 miembros se necesitan 3.6 salarios mínimos vitales, y bajo este parámetro se tiene que un 73.9% de familias habitantes del Panecillo no llega a cumplir con esa cifra, mientras que solo un 26.1% lo hace.

De acuerdo a normas establecidas se considera que el índice de tugurización se da a partir de los 12 m² de construcción por habitante. Cuando se toma en cuenta las estructuras de las edificaciones, y las tipologías arquitectónicas en el Panecillo, el índice de habitabilidad

promedio se reduce de 13 m²/hab. a 8 m²/hab. Esto indica que el nivel de tugurización está presente en la totalidad del espacio habitable. La densidad neta promedio de la zona es de 236 hab./Ha.

Para métodos de la rehabilitación del Panecillo, el Distrito Metropolitano ha dividido la zona en tres áreas (*anexos*) bien conformadas y delimitadas que son la del bosque y vegetación protector, vivienda y servicios, y finalmente la de uso turístico y servicios. Haciendo caso a la razón, y con motivos prácticos, el área de vivienda y los problemas de sus habitantes no deberían incumbir a un proyecto turístico de esta naturaleza, pero esto está separado de la realidad debido a un par de motivos. Primero, la integración de la comunidad debe ser una parte fundamental para que el proyecto funcione y para crear un polo de desarrollo que pueda ser imitado, dando así paso a una menos difícil calidad de vida para la gente. Segundo, es un hecho innegable la presencia del problema de la delincuencia en el Panecillo, y no veo motivos para no creer que una buena parte de esta se origina en la degradación social que se ha tomado el Panecillo, entonces creo que una alternativa puede ser el trabajo y la superación, para que la necesidad no obligue a que se cometan crímenes que atenten contra el desarrollo turístico de la zona.

2.3.- Antecedentes Turísticos.

En cuanto a la inversión turística en la zona podemos decir que ha sido muy poca y no planificada. Si nos referimos a la infraestructura,

tenemos que decir que en el sector, y en la zona de uso turístico y servicios específicamente, no existen servicios básicos como agua potable (el sector del restaurante y de baterías sanitarias posee una cisterna pero está en desuso en la actualidad), tampoco cuentan con un regular servicio de fluido eléctrico, iluminación, alcantarillado, desalojo de aguas servidas, telecomunicaciones (no existen teléfonos disponibles a los turistas).

El ascenso a la cima del Panecillo puede ser vehicular o peatonal. El acceso vehicular ha sido articulado funcionalmente de acuerdo a una arteria principal como es la calle Aymerich, la misma que tiene el soporte secundario de vías colectoras como la calle Agoyán y Villavicencio (*anexos*). La circulación vehicular en la cima se ve en crisis las pocas (casi nulas) excepciones en que llegan a la cima vehículos grandes para transporte turístico, o sea, buses de turismo. Esto se da debido a que el espacio no ha sido diseñado tomando en cuenta esta posibilidad; el parqueo para este tipo de automotores es mínimo y está mal distribuido y planificado. La circulación peatonal, al igual que la anterior está conformada por una arteria que incluye la escalinata Quijano, García Moreno y San Diego, complementada por vías colectoras como la Chongón y Nava (*anexos*).

Dentro de los problemas de infraestructura existe uno que es de vital importancia para que cualquier propuesta de rehabilitación funcione y es el de la deficiente seguridad actual en el Panecillo. Esta ha originado el hecho de que al Panecillo se lo haya dejado de tomar en cuenta en los tours de la ciudad que ofrecen la mayoría de agencias de turismo

receptivo especializadas en aquello. Así tenemos que, por poner un ejemplo, dos de las más grandes agencias de esta índole como son Metropolitan Touring y Kleintours no consideran más al Panecillo en sus city-tours, esto siempre muy a pesar de lo que las mismas agencias desearan que suceda (*anexos*).

Existen problemas en cuanto a la estructura turística actual del Panecillo. Esta no ha sido diseñada contemplando la posibilidad de un real uso del potencial turístico del sitio. Hay un restaurante que en la actualidad está cerrado, hay también kioscos de palo y plástico, que no aportan nada y más bien restan calidad al impacto visual que recibe el turista. Este impacto visual es también desmejorado si tomamos en cuenta lo sucias y descuidadas que están las diferentes áreas y zonas de recreación que posee la cima, aparte de las áreas desperdiciadas con que cuenta la misma.

No existe un servicio de información turística, lo que sería de gran importancia para un turista. Este servicio, de fundamental ayuda para el turismo, no está provisto por la entidad encargada de aquello, como debería ser CETUR.

Luego de analizar los antecedentes, en el proyecto en si analizaré una vez más esta realidad pero desde una perspectiva un poco más técnica y especializada. Analizaré también la reacción de la demanda frente a la oferta existente, y formularé un proyecto de cambio.

3.- PROYECTO DE REHABILITACION TURISTICA DEL PANECILLO.

3.1.- MISIÓN Y PROPÓSITOS.

3.1.1.- MISIÓN: Recuperar un sitio turístico de importancia en la ciudad, actualmente en estado de deterioro.

3.1.2.- PROPÓSITOS:

- Fomentar el turismo.
- Desarrollo de la zona del barrio del Panecillo.
- Generación de puestos de trabajo.

3.2.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

3.2.1.- ANÁLISIS DE LA OFERTA.

Para el análisis de la oferta, es decir, el sitio turístico del Panecillo, nos hemos basado en un método de inventario de atractivos, que consiste en el levantamiento de fichas para cada atractivo, en las que se califican sus características, uso y calidad ambiental. Posteriormente cada ficha es evaluada y jerarquizada dentro de categorías predeterminadas, determinando el valor turístico del atractivo.

Los atractivos que han sido inventariados, calificados y jerarquizados son los siguientes:

- Monumento de la Virgen de Quito
- Gastronomía
- Mirador
- Artesanía

Estos atractivos son los más representativos dentro del sitio turístico comprendido por el Panecillo y sus demás atractivos, y pueden ser tomados en cuenta para el desarrollo de un plan de promoción turística del sitio. Sin embargo, existen recursos que al momento de hacer este estudio, no están disponibles al público o en su defecto están mal aprovechados y mal manejados. Este es el caso del recurso de la venta de artesanías, aparte de servicios adicionales al turista como son los que se pretende implantar en el presente proyecto.

No se han tomado en cuenta para este análisis de atractivos a los sitios denominados El Fortín y El Polvorín, debido básicamente a que la zona que nos compete para la actividad turística es la de la cima propiamente dicha, y estos atractivos quedan más bien en la base del Panecillo.

El Monumento es el atractivo más representativo tanto por sus dimensiones como por su significado. Dentro de la calificación correspondiente a monumentos, sus características son buenas, sin embargo debe estar siempre integrado al resto de atractivos para cualquier programa o acción de desarrollo que se quiera implementar.

Las características relativas a la cima del Panecillo como mirador turístico obtuvieron una calificación importante que da lugar a posibilidades interesantes en ese sentido. Decidí también calificar la inexistente operación del restaurante (anexos) porque si bien ahora no abre sus puertas al público, es un atractivo que merece ser tomado en cuenta para una futura explotación, como se observa también en uno de los resultados obtenidos en el análisis de la demanda.

INVENTARIO DE ATRACTIVOS TURISTICOS - FICHA # 1.

IDENTIFICACION

Nombre del Atractivo: *MONUMENTO DE LA VIRGEN DE QUITO.*

Nombre del Sitio Turístico: *Cima del Panecillo.*

1.- INFORMACION GENERAL:

Localización: -Provincia: *Pichincha.*

-Cantón: *Quito.*

2.- RELEVAMIENTO DE LAS CARACTERISTICAS:

2.1.- Clasificación:

Categoría: *-Manifestación Cultural*

Tipo: *-Monumento*

2.2.- Características:

DESCRIPTOR	PARAMETRO	INDICADOR (valor)
Temática	Importancia	<i>Excelente (7.00)</i>
	Historia	<i>Buena (3.00)</i>
Espectacularidad	Tamaño	<i>Excelente (12.00)</i>
	Forma	<i>Buena (5.00)</i>
	VALORACION	27.00
	TOTAL	

3.- USO:

Uso Sustentable (Valoración): *Limitado/Compatible (15.00)*

Actividades Actuales: *Observación*

Fotografía

Recreación

Ascenso

4.- IMPACTOS:

Actuales: *Deterioro*

Mitigación: *Mantenimiento*

5.- CALIDAD AMBIENTAL:

5.1.- Estado de Conservación (Valoración): *En Proceso de Deterioro (12.50)*

5.2.- Estado del Entorno (Valoración): *Semi Intervenido (13.33)*

6.- REGISTRO DE LA ACCESIBILIDAD:

Medios: *Terrestre*

Acceso desde el sector del centro histórico por la avenida Melchor

Aymerich

VALORACION:

Características: *27/35*

Conservación: *12.5/25*

Entorno: *13.33/20*

Uso Sustentable: *15/20*

TOTAL: *67.83/100*

JERARQUIZACION: *JERARQUIA II - NACIONAL*

INVENTARIO DE ATRACTIVOS TURISTICOS - FICHA # 2

IDENTIFICACION

NOMBRE DEL ATRACTIVO: *GASTRONOMIA.*

NOMBRE DEL SITIO: *Cima del Panecillo.*

1.- INFORMACION GENERAL:

Localización: -Provincia: *PICHINCHA.*

-Cantón: *QUITO.*

2.- RELEVAMIENTO DE LAS CARACTERISTICAS:

2.1.- Clasificación:

Categoría: -Manifestación Cultural.

Tipo: *GASTRONOMIA.*

2.2.- Características:

DESCRIPTOR	PARAMETRO	INDICADOR (VALOR)
PRODUCTO	ORIGINALIDAD	<i>Nula (0.00)</i>
	CALIDAD	<i>Nula (0.00)</i>
	PRESENTACION	<i>Nula (0.00)</i>
	LIMPIEZA	<i>Nula (0.00)</i>
	<i>VALOR TOTAL</i>	<i>0.00</i>

3.- USO:

Uso Sustentable (Valoración): *Limitado/Compatible (15.00).*

Actividades Actuales: *Comer.*

4.- IMPACTOS:

Actuales: *Recurso inhabil en el momento del estudio, desorganización, pésima imagen debido al abandono, suciedad.*

Mitigación: *Atención a la gastronomía en el sitio como potencial generador de divisas.*

5.- CALIDAD AMBIENTAL:

5.1.- Estado de Conservación (Valoración): *En proceso de deterioro (12.5)*

5.2.- Estado del Entorno: *Sin Intervención (20.00)*

6.- REGISTRO DE LA ACCESIBILIDAD:

Medios: *Terrestre*

Acceso desde el sector del centro histórico por la avenida Melchor

Aymerich

VALORACION:

Características: *0.00/35*

Conservación: *12.5/25*

Entorno: *20/20*

Uso Sustentable: *15/20*

TOTAL: *47.50/100*

JERARQUIZACION: *JERARQUIA I - LOCAL.*

INVENTARIO DE ATRACTIVOS TURISTICOS - FICHA # 3.

IDENTIFICACION.

NOMBRE DEL ATRACTIVO: *MIRADOR.*

NOMBRE DEL SITIO: *Cima del Panecillo.*

1.- INFORMACION GENERAL:

Localización: -Provincia: *Pichincha.*

-Cantón: *Quito.*

2.- RELEVAMIENTO DE LAS CARACTERISTICAS:

2.1.- Clasificación:

Categoría: *-Manifestación Cultural.*

Tipo: *-Realización Técnica de Observación - Torre Mirador.*

2.2.- Características:

DESCRIPTOR	PARAMETRO	INDICADOR (VALOR)
Estructura	Forma	<i>Excelente (2.35)</i>
	Tamaño	<i>Excelente (6.17)</i>
	Espectacularidad	<i>Excelente (6.17)</i>

Paisaje Natural	Espectacularidad	<i>Buena (1.19)</i>
	Naturalidad	<i>Excelente (6.17)</i>
	Armonía	<i>Excelente (6.17)</i>
Facilidades	Observación	<i>Buena (1.34)</i>
Turísticas	Seguridad	<i>Mala (0.67)</i>
	Servicios	<i>Mala (0.33)</i>
	Señalización	<i>Mala (0.33)</i>
	TOTAL	30.89

3.- USO:

Uso Sustentable (Valoración): *Limitado/Compatible (15.00).*

Actividades Actuales: *Observación.*

Fotografía.

Recreación.

Ascenso.

4.- IMPACTOS:

Actuales: *Deterioro.*

Mitigación: *Mantenimiento.*

5.- CALIDAD AMBIENTAL:

5.1.- Estado de Conservación (Valoración): *En Proceso de Deterioro (12.50).*

5.2.- Estado del Entorno (Valoración): *Semi Intervenido (13.33).*

6.- REGISTRO DE LA ACCESIBILIDAD:

Medios: *Terrestre.*

Acceso desde el sector del centro histórico por la avenida Melchor Aymerich.

VALORACION:

Características: *30.89/35*

Conservación: *12.5/25*

Entorno: *13.33/20*

Uso Sustentable: *15/20*

TOTAL: *71.92/100*

JERARQUIZACION: *JERARQUIA III - CONTINENTAL/REGIONAL.*

INVENTARIO DE ATRACTIVOS TURISTICOS - FICHA # 4.

IDENTIFICACION.

NOMBRE DEL ATRACTIVO: *Artesanía.*

NOMBRE DEL SITIO TURISTICO: *Cima del Panecillo.*

INFORMACION GENERAL:

Localización: -Provincia: *Pichincha.*

-Cantón: *Quito.*

2.- RELEVAMIENTO DE LAS CARACTERISTICAS.

2.1.- Clasificación:

Categoría: -*Manifestación Cultural.*

Tipo: *Artesanía.*

2.2.- Características.

DESCRIPTOR	PARAMETRO	INDICADOR (VALOR)
PRODUCTO	ORIGINALIDAD	<i>BUENA (7.35)</i>
	CALIDAD	<i>BUENA (4.38)</i>
	PRACTICIDAD	<i>EXCELENTE (11.55)</i>
	<i>TOTAL</i>	<i>23.28</i>

3.- USO:

Uso Sustentable (Valoración): *Limitado/Compatible (15.00).*

Actividades Actuales: *Compras.*

Exposición.

4.- IMPACTOS:

Actuales: *Aculturización.*

Mitigación: *Conservación de la originalidad del producto.*

5.- CALIDAD AMBIENTAL:

5.1.- Estado de Conservación (Valoración): *Conservado (25.00).*

5.2.- Estado del Entorno (Valoración): *Sin Intervención (20.00).*

6.- REGISTRO DE LA ACCESIBILIDAD:

Medios: *Terrestre.*

Acceso desde el sector del centro histórico por la avenida Melchor

Aymerich.

VALORACION:

Características: *23.28/35*

Conservación: *25/25*

Entorno: *20/20*

Uso Sustentable: *15/20*

TOTAL: 83.28/100

JERARQUIZACION: *JERARQUIA III - REGIONAL/CONTINENTAL.*

3.2.2.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO.

DESCRIPCIÓN.

Para determinar la real situación del mercado hemos realizado una encuesta aleatoria de sitio a una muestra de conveniencia de 200 personas. La encuesta fue realizada en el mes de agosto. El modelo de encuesta se divide en 5 partes que son: información demográfica, planificación del viaje, evaluación de servicios, evaluación de la experiencia y penetración publicitaria (anexos).

En base a la investigación exploratoria realizada entre un grupo de turistas del sitio, se ha podido determinar la siguiente situación de mercado:

SITUACIÓN DEL MERCADO (Demanda actual).

La mayoría de personas que acuden al Panecillo los fines de semana provienen de la ciudad de Quito. Dentro de la totalidad de encuestados, a este segmento le corresponde el 77.50%. Luego es el mercado colombiano con el 9% el que tiene mayor incidencia, superando inclusive a otras ciudades del Ecuador (Guayaquil, Latacunga, Ambato e Ibarra) que llegan al 8%. Durante los fines de semana, el mercado internacional no llega a superar el 5.50%, no así entre semana en la que este porcentaje crece.



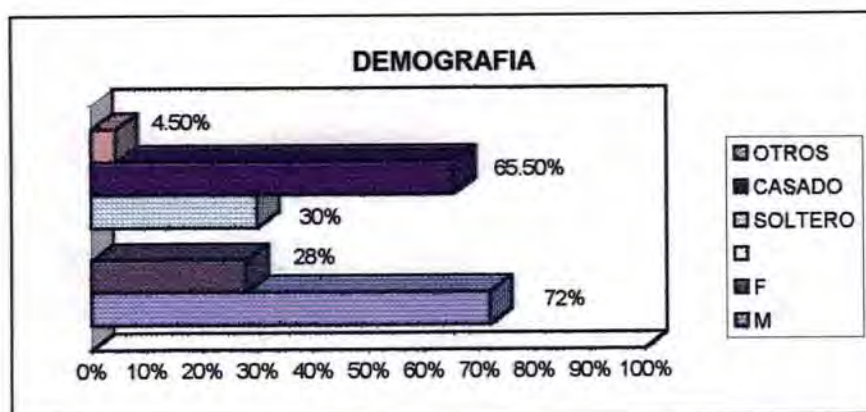
Este mercado está constituido principalmente por personas de entre 25 y 44 años de edad con un porcentaje del 63%. De la totalidad de encuestados, un 72% pertenecen al sexo masculino y un 28% al femenino.

Cabe anotar que en la realidad no existe una diferencia tan grande entre los porcentaje de los dos sexos, y esto es debido a que por el tipo de encuesta que se realizó, en la mayoría de los casos el jefe de familia, es decir, el padre, fue quien respondió a las preguntas. En lo que respecta al estado civil de los encuestados, un 65.50% respondió ser casado, mientras que un 30% es soltero.

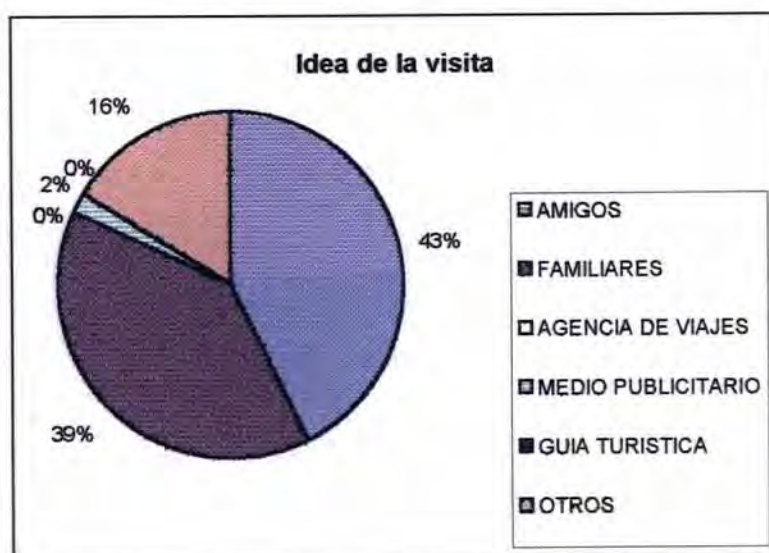
El nivel de instrucción de la mayoría de encuestados es superior (58.50%), seguido por el nivel secundario (35.50%). La ocupación principal de nuestra muestra es la de empleado con un 44.50% junto con profesional, con un 34.50%. El segmento de estudiantes ocupa un 11%, y resulta importante para una planificación futura. Observamos un bajo ingreso anual en la mayoría de los encuestados, ya que el 70% no percibe más de USD\$10000.00 al año. Este factor necesita ser tomado en cuenta

para lo que se refiere a la fijación de precios por los servicios prestados en el futuro complejo turístico.

De las preguntas de carácter demográfico, podemos observar que el visitante promedio es un hombre quiteño, casado y de entre 25 y 44 años de edad, con un nivel de instrucción superior, trabajando como empleado, y con ingresos anuales que no superan los USD\$10000.00.



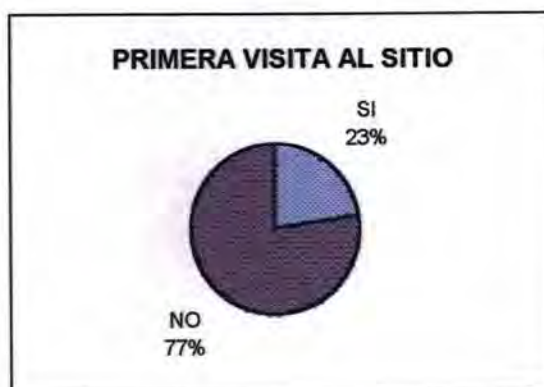
En lo que respecta a la idea del viaje, un 98% (amigos, familiares, otros) no proviene de las fuentes especializadas que son agencias de viajes, medios publicitarios o guías turísticas ya que el mercado de recreacionistas no recurre a estas fuentes de información para ir a este lugar. Estos datos deben ser tomados en cuenta en lo referente a los medios o maneras que una necesaria campaña publicitaria debería adoptar.



La recreación es el principal motivo o razón de la visita al sitio, ocupando el 58% del total de los encuestados. Afortunadamente este resultado no difiere en gran manera de uno de los propósitos generales del sitio turístico propiamente, como es el de proveer de un lugar de recreación a un importante segmento de la ciudad siempre desprovisto de tal. Este resultado nos da indicios para intentar planear un esquema de actividades que atiendan las necesidades de recreación del gran porcentaje de usuarios del mismo. Una segunda razón para la visita al lugar es la del monumento, con un 25.50% del total de las preferencias.

Respecto a la visita al Complejo, el 88.39% respondió que no es su primera visita al lugar, y tomando en cuenta las deficiencias en la calidad de servicios prestados y la falta de apoyo para un desarrollo masivo del sitio, es un índice importante a ser tomado en cuenta, ya que se observa que el sitio ha motivado a este gran segmento de usuarios a regresar a él. La pregunta se complementa para los que respondieron que no es su

primera visita, y de esta obtenemos que un 32.26% visita el sitio más de tres veces al año, y un 30.32% lo hace dos veces durante el año.



Del total de encuestados, un 60% visita el sitio dentro de grupos de tres a seis personas, lo que nos da una idea para la planificación de actividades familiares o grupales. Un importante 21% visita el lugar solo o en parejas, lo que también debe ser tomado en cuenta para esta planificación de actividades y para las características de las mismas.

En la pregunta del gasto por persona en la visita, podemos observar que un 36.50% del total de encuestados gastó lo mínimo posible, esto es una cantidad que va de S/.0.00 a S/.10000.00, y un 32% gastó de S/.10001.00 a S/.20000.00, lo que concuerda con la pregunta acerca del nivel de ingresos anuales de los visitantes. Este factor debe ser tomado en cuenta tanto como para la planeación de actividades así como para la fijación de precios de éstas y de otros servicios.

Respecto al servicio de alimentación, observamos un alarmante dato, que es que el 78.50% de los visitantes estarían dispuestos a hacer uso de

un futuro servicio, lo que no está en desacuerdo con la expectativa creada por la gastronomía dentro de lo que es el proyecto en sí.

En la pregunta referente a la compra de artesanías, nos enfrentamos a otro problema, y es que tan solo el 32.50% de los visitantes hace adquisiciones de artesanías. Aunque este dato supere las expectativas creadas por la artesanía en la pregunta referente al motivo de la visita, no es un dato satisfactorio tomando en cuenta que la artesanía como atractivo turístico es un factor que puede ser definitivamente mejor aprovechado, siempre y cuando las actuales condiciones en las que se desenvuelve la venta de artesanías cambien su imagen y su empírico manejo. Una excepción a este dato general es el de los turistas colombianos, que hicieron adquisiciones de artesanías en un 66.67%.



De igual manera, este dato se complementa con la pregunta siguiente, acerca de la calificación a estas artesanías, en la cual un 80% encuentra que estas merecen una calificación de buena, lo que de igual forma está en desacuerdo con lo que se supone debería ser el producto artesanal como actividad directamente relacionada con la actividad

turística, producto del cual se esperan cualidades excepcionales, que apoyen a realzar el nombre y la imagen del sitio.

La pregunta que califica la estadía en la Cima del Panecillo nos adentra en lo que es la evaluación de la experiencia. En esta pregunta, un 58% califica su visita como mejor de lo esperado, porcentaje que es interesante si se considera que la gran mayoría de visitantes ya conoce el sitio, sus características y sus amenidades. Un 40% califica su estadía en el sitio igual que lo esperado, lo que es relativamente lógico si se toma en cuenta la misma causa.



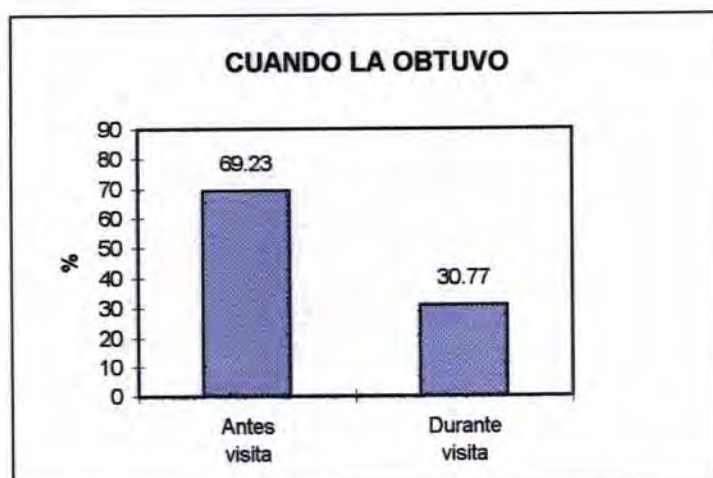
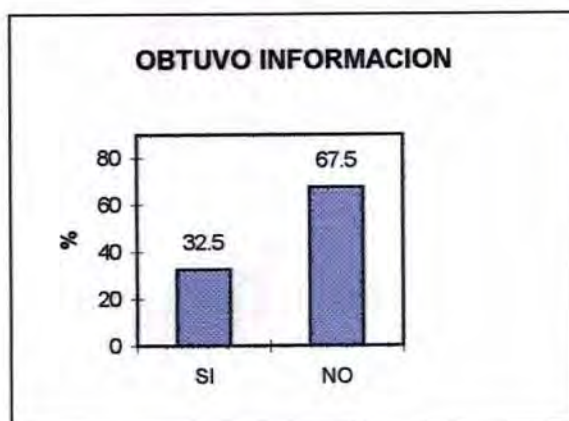
En la siguiente pregunta acerca de la expectativa de la visita, un favorable 92% responde que definitivamente vuelve, con lo que se complementa la respuesta del segmento que no visita el sitio por primera vez (77.50%). Es de suma importancia notar que la demanda actual, que está siendo analizada en este momento, se convierte virtualmente en la demanda potencial del sitio, toda vez que sus necesidades de recreación sean en una buena manera solventadas.

Esta pregunta nos da también la interesante posibilidad de que al nosotros mejorar los servicios y la actividad turística en el Panecillo, contaremos desde el inicio de la operación con un segmento importante de visitantes *fieles* al sitio, los que darán paso también a que se lleve a cabo una de las más importantes maneras de publicitar un atractivo en turismo que es la que va de la propia boca y experiencia de un visitante a otro.



Con la pregunta acerca de la información sobre el Panecillo como sitio turístico, entramos en lo que es la penetración publicitaria. Es alarmante notar que un 67.50% no obtuvo ninguna información acerca del sitio, y que del total de visitantes que sí la obtuvieron, un 30.77% la obtuvo durante la visita. Debemos aclarar que en la actualidad existe un grupo de habitantes del barrio que han decidido tomar parte en la solución de la crisis del Panecillo. Ellos están trabajando con sus posibilidades en lo que se refiere a seguridad, información y limpieza y mantenimiento, y por estos servicios cobran una pequeña tasa a los

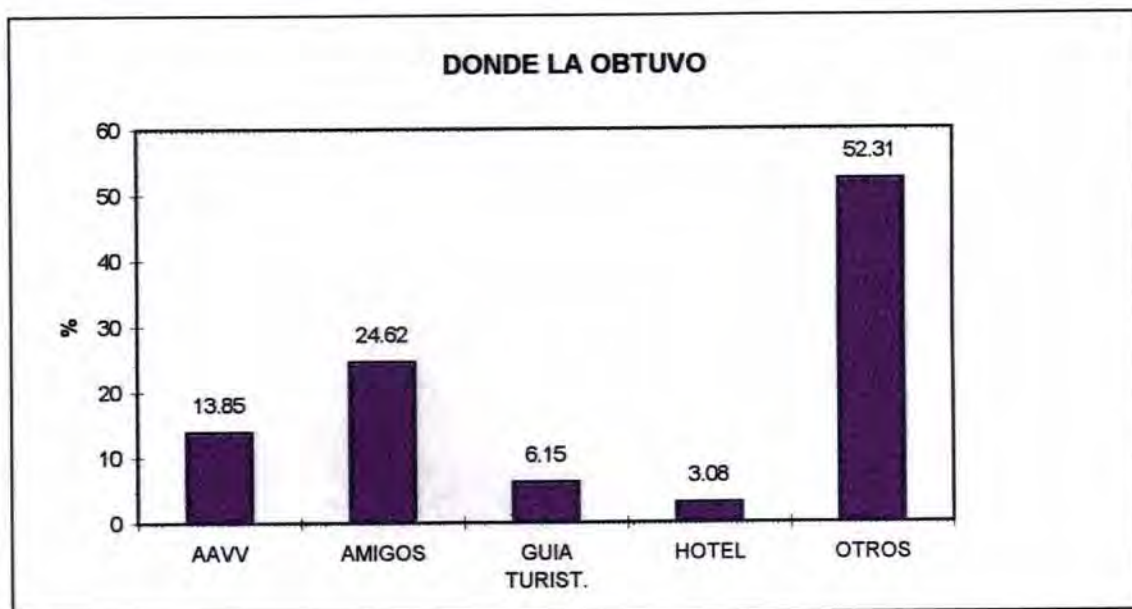
visitantes del sitio. Me parece una excelente iniciativa que definitivamente va de acuerdo con el principio de que el turismo debe ser una de las principales fuentes de trabajo para los sectores más necesitados, y con el hecho de que el turismo debe, en la medida de las posibilidades, integrar a la comunidad en donde esté llevándose a cabo algún proyecto.



Así mismo, un 76.93% (amigos, otros) no la obtuvo de fuentes especializadas como son agencias de viajes (13.85%), guías turísticas (6.15%), y hoteles (3.08%). La información recabada por los turistas es de suma importancia, y esto se encuentra manifestado a través de la

pregunta acerca de la utilidad de la misma, en la que la totalidad de encuestados respondieron afirmativamente.

Cabe anotar que esta información podría ser sustancialmente mejorada, ya que lo que algunos de los visitantes consideran como información turística, no es más que información publicitaria de algunos establecimientos comerciales de la ciudad.



La información para la realización de este análisis de la demanda fue obtenida de la investigación a través de encuestas.

De la anterior manera hemos realizado un análisis cualitativo de la actual situación por la que atraviesa el Panecillo. Hemos calificado según nuestros propios parámetros a la oferta turística existente, y hemos tomado en cuenta también la respuesta de la demanda actual del sitio para poder concebir un poco más globalmente la realidad del Panecillo y así darnos cuenta de la dirección que debe tomar el cambio que se realizaría en él.

3.3.- FORTALEZAS Y DEBILIDADES DEL PRODUCTO - MERCADO.

Del estudio anterior se desprende una serie de factores sobre los cuales se debe trabajar para estimular el desarrollo turístico y el desarrollo de la imagen de la Cima del Panecillo.

3.3.1.- FORTALEZAS.

De manera muy general, la primera fortaleza que encontramos es el simple hecho de que el sitio sea de una gran manera apto para la observación de la ciudad, lo cual ha significado que el sitio se constituya en el mejor mirador que tiene Quito, único sitio desde el cual se puede observar la panorámica de toda la ciudad. Esto se constata en la calificación que el atractivo *mirador* obtuvo al momento de hacer el análisis de la oferta turística. El hecho de que se aproveche esta característica da para que el sitio tenga una interesante dirección de desarrollo.

El hecho de tener una infraestructura de la magnitud de la existente, constituye la segunda fortaleza que hemos podido observar. Esto podría constituirse, y de hecho se está volviendo una debilidad, si no se toman en cuenta factores de mantenimiento periódico, que deben ser revisados.

El sitio posee una fortaleza que si bien no considero que sea la primera, pienso que de cualquier manera puede esta convertirse en la primera gran fortaleza del Panecillo. Esta característica es la de poseer el

monumento de la Virgen de Quito. Pienso que este atractivo puede y está en condiciones de convertirse en la imagen de la ciudad, es decir, en la efigie más representativa de Quito. La imagen está ya un poco posicionada como la Virgen de Quito y esto es favorable para un futuro cambio de imagen del atractivo, que puede convertirse en lo que identifique y una a los quiteños. Entonces, la finalidad de esto es que en lo referente a promoción y publicidad, esta característica en particular reciba la importancia necesaria para ser desarrollada positivamente.

Otra fortaleza de importancia es el mercado *leal* con el cual ya cuenta el lugar. Creo que este es un factor positivo el hecho de no comenzar la operación sin este mercado, que si bien no nos impulsaría a alcanzar el equilibrio financiero necesario, puede ser un aporte promocional interesante con el sitio turístico como beneficiario.

3.3.2.- DEBILIDADES.

Dentro de las debilidades que encuentro está en primer lugar la falta de seguridad que actualmente atenta contra el desarrollo turístico de la cima. Es un factor gravitante al ser escogido como destino de una visita. Podemos ver que las empresas de turismo no incluyen más al Panecillo dentro de sus visitas programadas de la ciudad por esta perjudicial característica (*anexos*), y no puedo comprender como todavía existe una mínima cantidad de visitantes que asciende. Dentro de poco, si no se dan cambios para bien, el Panecillo dejará simplemente de ser tomado en cuenta con fines turísticos para convertirse en un monumento a la

marginación social, y si ahora es difícil levantar la imagen negativa que le ha dado esta característica, en un poco tiempo será casi imposible.

Otra gran debilidad del sitio es la falta de información y promoción que existe de él. No es tan ilógico darnos cuenta de este hecho, si tomamos en cuenta que existen factores contra los que una gran promoción e información no pueden luchar. Esto se demuestra con el desorganizado desarrollo turístico del sitio. Una futura mejoría de estos puntos incidirían tanto en una mejor explotación de los servicios y actividades futuras y existentes por parte de los usuarios, como en un incremento de futuros servicios y actividades por parte de la oferta.

La falta de mantenimiento ha producido que la cima tenga un aspecto aun más sobrio y descuidado, y esto se ha convertido en una debilidad. No ha existido preocupación por parte del municipio para mantener el sitio con la importancia y las características de atractivo turístico que tuvo algún día.

La alimentación en la actualidad no constituye una fortaleza sino más bien una debilidad, ya que debido a una falta de interés por el desarrollo turístico del sitio por parte de la municipalidad, el restaurante fue cedido en comodato al HCPP, luego de lo cual fue cerrado hasta la actualidad (anexos). Es lamentable observar como un recurso tanpreciado puede estar en estado de total abandono sin que se le preste la atención debida. Una reestructuración total de la actividad turística en la cima da para que el restaurante sea habilitado, y que pueda constituirse en uno de los grandes atractivos de la cima.

En el caso de la artesanía encontramos una situación de alguna manera similar a la anterior, es decir, la artesanía existe, pero no se le ha prestado la atención necesaria para el desarrollo de esta, y que constituya una fortaleza que aporte a la imagen del sitio (*anexos*).

3.4.- PROPUESTA DE CAMBIO.

La propuesta de cambio contempla acciones en el campo físico del sitio turístico del Panecillo, así como acciones en el campo administrativo y legal.

3.4.1.- AMBITO LEGAL.

La primera necesidad básica es la de solicitar la adjudicación de la cima del Panecillo en concesión por un mínimo de 10 años. Esto se lo haría mediante un trámite en el municipio metropolitano. Para este fin, el municipio tiene una ordenanza de concesiones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Bajo esta normativa, el Municipio, mediante un tribunal calificador, considera si la propuesta es justa y servirá para el desarrollo positivo y equitativo del sector o zona que involucra la petición. Luego, como indica la ley, llamará a licitación mediante la prensa a empresas interesadas en presentar proyectos relativos con lo que se licita, en este caso, la concesión de la cima del Panecillo para ser utilizada con fines turísticos. Por último, en caso de no haber más inconvenientes, el municipio ordena el trámite de concesión.

La empresa interesada acordaría en términos beneficiosos para ambas partes la participación o no del municipio como accionista del proyecto, así como la manera más adecuada del cobro de los costos de arrendamiento de la propiedad. De esta manera se decidirá si se constituye una empresa de tipo privada o en su defecto una de tipo mixta. El municipio deberá tener una postura abierta ya que este podría ser el comienzo de un buen ejemplo de manejo de recursos públicos, con

el fin de motivar la inversión en el área de turismo. El municipio deberá también brindar todo el soporte técnico que crea conveniente y que esté al alcance de sus posibilidades.

La municipalidad y la parte interesada deben llegar a un acuerdo para establecer el nivel de cooperación que deben darse mutuamente. Por ejemplo, el municipio debe encargarse en parte de la falta de infraestructura que existe en el sitio. Está en la obligación de facilitar la tarea que la parte privada llevará a cabo en la cima, es decir, deberá proveer de buenos servicios de agua potable, electrificación, telecomunicaciones, acceso, salubridad, básicamente. Todas estas son necesidades sin las que un proyecto turístico no puede llevarse a cabo.

3.4.2.- DISEÑO Y ADECUACION DE LA CIMA.

El diseño y adecuación de la cima comprende la nueva distribución que tendrán los diferentes espacios de la cima del Panecillo. Se darán modificaciones en lo referente a la planta existente en la actualidad, así como en materia de mantenimiento, seguridad, arborización, servicios, circulación.

3.4.2.1.- ESTRUCTURA O PLANTA.

El proyecto contempla el levantamiento de un cerramiento de base de hormigón y malla de una extensión de 1000 mts. por 2 mts. de largo que involucra a toda la cima del Panecillo. Esto tiene un significado implícito en materia de seguridad. El impacto no será negativo pues el cerramiento

se hará en los talúdes que rodean la cima sin que interfieran en su imagen y visibilidad.

A continuación se ha previsto la construcción de una garita de entrada y una boletería, ambas con alrededor de 5 mts². de construcción y con técnicas y materiales que no impacten negativamente la zona en un sentido turístico.

Se incluye la construcción de una cafetería en una de las explanadas de la cima contemplando también la construcción de mesas con parasoles fijas que provean a los visitantes de un momento de descanso y algo de refrescamiento y alimentación.

En la misma zona se ha considerado la implementación de juegos infantiles, los que responden a la necesidad de atender a un importante segmento de visitantes que viajan en familia, con un significativo número de niños incluidos.

La labor de los artesanos ha sido tomada en cuenta ya que se planea construir seis locales comerciales de 12 mts² de construcción cada uno con características favorables para la venta de artesanías. Esta venta será regulada por la administración de la Cima, ya que lo que pretendo es que la artesanía sea de excelente calidad, y aparte de eso, considero que puede darse el caso de que no sea repetida. Es decir, los locales pueden estar diferenciados según el tipo de artesanía que se venda o el tipo de región que se quiera representar. Una idea similar tuvo el inicial plan para el Complejo Mitad del Mundo, sin embargo, no tuvo el control necesario para no permitir que todos los almacenes de artesanías

existentes en el Complejo terminen siendo copias exactas los unos de los otros y vendiendo el mismo tipo y la misma calidad de artesanía.

El restaurante será rehabilitado, el mismo que en la actualidad se encuentra cedido en comodato por parte de la municipalidad al HCPP. La operación no correrá por parte de la administración de la cima sino que será encargada a una entidad que autofinancie la rehabilitación y que opere el restaurante con todas las características de un gran restaurante de lujo con comida ecuatoriana. He pensado que la operación del restaurante puede llegar a ser una de las mejores en la ciudad pues posee características para ello como son la localización y la vista que puede ofrecer a los posibles usuarios. Creo que la operación de la cima puede extenderse hasta la noche estrictamente limitada a los usuarios del restaurante, con el fin de ofrecer el servicio del mismo a esas horas. Cabe recalcar que el problema de la seguridad para ese momento estará prácticamente resuelto.

Se ha pensado también en la construcción de 2 bodegas de 25 mts². de construcción con fines de mantenimiento y alojamiento de materiales. Existe también la necesidad de construir un cuarto o salón para los empleados del recinto.

Para solventar la necesidad de información especializada que existe en el lugar, se ha previsto la construcción de un kiosko de información turística de 8 mts². de construcción, el que puede ser manejado por uno o más estudiantes de turismo de cualquiera de las instituciones educativas que se especializan en esta área.

3.4.2.2.- MANTENIMIENTO Y JARDINES.

Con fines prácticos, la cima del Panecillo tiene varios usos entre los que se encuentra el de las zonas de estar y de descanso. Estas son cuatro y son las siguientes (*anexos*):

Sector de los Hitos. Se encuentra la plaza en el lado sur del monumento a la Virgen. No constituye un sitio agradable para la estadía debido al mantenimiento inapropiado que han recibido tanto la construcción como la vegetación que se ha plantado. Esta es de sauces que no son apropiados para esta altura ya que no soportan los fuertes vientos que golpean la mayoría del tiempo.

Sector de Descanso. Un lugar un poco más apto para estar debido a que tiene bancas orientadas hacia el norte con arbustos intercalados, lo que produce una mejor sensación para el turista.

Sector de las Magnolias. Es una zona de paso arborizada con magnolias, que debido también a los fuertes vientos de la cima, han tenido un desarrollo deficiente.

Sector de Piedra. Es una zona de estar, equipada con bloques de piedra que funcionan como bancas. Existen especies de vegetación que es apropiada para la zona, como es el caso de la acacia longifolia. Se ha conseguido una buena perspectiva visual y con ello un agradable ambiente para el visitante. Sin embargo, este sector admite ser mejorado.

El proyecto contempla la arborización de todos los espacios mal utilizados con los que cuenta actualmente la cima. Esta arborización será hecha de una manera que no impacte negativamente la visualización que se puede lograr en la cima. Las especies más adecuadas para el diseño de

este gran jardín son especies nativas del sector como la acacia, el trueno, el cholán y algunas plantas bajas.

Se ha considerado que el mantenimiento tanto de jardines como de las demás estructuras de la cima que necesitan mantenimiento, llámense estas calzadas, muros, pintura, etc., debe ser un punto que merece mucho cuidado. Es por esto que creo que el trabajo de mantenimiento necesita personal capacitado que se dedique a esta labor a tiempo completo. Esto implica que he pensado en personal de jardinería y personal de mantenimiento trabajando a tiempo completo en sus labores.

3.4.2.3.- SEGURIDAD.

En materia de seguridad he pensado que el cerramiento que pretendo dar al lugar es parte de la solución. Lo he complementado con la acción de seguridad privada dentro del recinto las 24 horas del día, lo que ayudará a cambiar la imagen negativa que se ha venido formulando acerca de la falta de seguridad para los visitantes en la cima del Panecillo (anexos).

3.4.2.4.- CIRCULACION VEHICULAR Y PEATONAL (ANEXOS).

En lo que respecta a la circulación, se pretende mantener el sentido del recorrido existente, racionalizando el servicio de estacionamiento. La reubicación del estacionamiento se hará en el sector sur con

características que le permitan albergar buses y automóviles y faciliten la accesibilidad de los visitantes a los diferentes atractivos de la cima.

La circulación de peatones ha sido tomada en cuenta con especial atención pues esta es la mejor manera de recorrer la cima. Se ha pensado en un sistema de señalización, inexistente en la actualidad, que permita la eficaz ubicación de los diferentes atractivos y servicios que ofrecerá la cima.

3.4.2.5.- SERVICIOS.

Servicios turísticos adicionales del proyecto son teléfonos públicos, en la actualidad inexistentes en la cima. La instalación de 2 o 3 aparatos telefónicos públicos será conveniente para beneficio de los usuarios.

En puntos estratégicos de las áreas que funcionan de miradores, he pensado en la instalación de largavistas monederos para el aprovechamiento total de la capacidad de observación de estas zonas. Así, creo que la implementación de 2 largavistas por cada sector, en total 8, serán capaces de brindar un servicio innovador para el mercado ecuatoriano.

He previsto la instalación de baterías sanitarias dispuestas en 2 módulos cada uno con servicio para ambos sexos, colocadas en sitios estratégicos del lugar. El servicio será de óptima calidad debido a que tendrá la asistencia en cuanto a limpieza, de personal dedicado a esa función.

3.4.3.- PROMOCION.

La promoción será realizada tomando en cuenta los factores más propicios para la obtención de buenos resultados. Se ha analizado el mercado objetivo llegando a la conclusión de que el visitante modelo es quiteño, adulto con entre 25 y 44 años de edad, mayormente visita el sitio con su familia, y pertenece un estrato socioeconómico medio-bajo. Es a este grupo de personas a quien estará dirigida la promoción inicial. La cooperación con la municipalidad es importante en este tema ya que esta podría colaborar incluyendo el Nuevo Panecillo en sus anuncios y boletines informativos.

Otra fase de la promoción será coordinada con las agencias de viajes de la ciudad y del país, para que el lugar sea incluido en los tours de la ciudad dadas las nuevas condiciones de operación. Esto será complementado con folletería que será exhibida en la mayoría de sitios turísticos y de agencias consultoras de turismo de la ciudad. La finalidad de esto es que el porcentaje de extranjeros y visitantes no quiteños que acuden a la cima crezca de una manera considerable.

4.- FORMULACION DEL MODELO DE CONCESION.

4.1.- ANTECEDENTES.

Según el diccionario, uno de los significados de la palabra concesión es el de *permiso que da el gobierno para una explotación*. Exclusivamente para el caso de nuestro país, agregaría yo la necesidad de cooperación entre las dos partes, la iniciativa privada por un lado, y el gobierno por otro. Por qué para nuestro país? Porque en otros países existen garantías que aseguran que una iniciativa privada pueda llevarse a cabo. En el nuestro no existen esas garantías. La iniciativa privada está casi siempre sola frente a una gran cantidad de factores que intentan disminuirla, y es por esta causa que esta iniciativa privada casi siempre se viene abajo, o por lo menos sobrevive, pero no crece. Resulta entonces lógico pensar que el Estado debería adoptar una posición en la que facilite las cosas a la empresa privada y al desarrollo, por supuesto que esto no significa que deba adoptar una actitud paternalista, de la que se ha comprobado es negativa para la iniciativa privada. El Estado debe encontrar una posición en la cual supla todas las deficiencias que en servicios, legislación, infraestructura, burocracia y demás existen en este país para dejar a la empresa privada de cualquier ramo libre de trabas para su crecimiento y aporte al desarrollo.

Históricamente, la figura de la concesión no ha sido utilizada en este país de una manera en la cual, satisfactoriamente apoye la inversión de la

empresa pequeña y mediana, que es el espacio que nos compete. Siempre se ha hablado de concesiones en materia de exploración hidrocarburífera básicamente y un poco de explotación maderera. Existen muy pocos proyectos que en materia de turismo hayan sido concebidos, satisfactoriamente hablando, mediante la forma de la concesión. Eso es lo que se debe cambiar por el bien de un sector del desarrollo como es el turismo.

Legalmente, la Ley Especial de Desarrollo Turístico es la encargada de regir sobre la actividad turística en el Ecuador, en todas las manifestaciones que el turismo adopte. Esta ley tiene como objetivos el incentivar y descentralizar la actividad con la finalidad de que esta se desarrolle de acuerdo a su verdadero potencial. Cabe recalcar que la actividad turística se declara en esta ley como prioritaria para el desarrollo socioeconómico de la República del Ecuador.

En el título II (Organos Rectores del Turismo), sección II (De la Corporación Ecuatoriana de Turismo CETUR), capítulo II, artículo 13 (Atribuciones del Directorio de CETUR), dice:

Además de las que le confieran esta y otras leyes, al Directorio le corresponde especialmente:

.....f) Otorgar conforme a la Ley de Modernización y sus reglamentos, en concesión hasta por veinte años, los sitios de propiedad estatal de interés turístico que sean de su competencia así como dictar las regulaciones que sean necesarias para su aprovechamiento racional.

Por otro lado, la Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y Prestación de Servicios Públicos por parte de la Iniciativa Privada, dice en su capítulo I (Disposiciones y Principios Generales), artículo 1 (Objeto), dice:

La presente Ley tiene por objeto establecer los principios y normas generales para regular:

.....c) La prestación de servicios públicos y las actividades económicas por parte de la iniciativa privada mediante la desmonopolización, la libre competencia y la delegación de los servicios o actividades previstos en el numeral 1 del artículo 46 de la Constitución Política de la República.

La figura de la concesión viene tomando peso desde que se publicó esta ley en el Registro Oficial el 31 de diciembre de 1993, y la idea de entrar a licitar algo a través de esta forma ya no suena tan disparatada para la empresas turísticas. El Estado, al menos lo dicen las leyes, quiere y está obligado a facilitar el camino de la concesión para quien lo quiera tomar. Sin embargo, esto no es todo. La ley no toma en cuenta que ningún cambio para bien puede ser hecho sin que antes los gobernantes tomen en cuenta seriamente al turismo como una actividad prioritaria en la realidad para el avance del país. Como lo dije anteriormente, el turismo no es una actividad que involucre solamente a los organismos rectores pertinentes, sino que significa una acción que se complementa con casi la totalidad de organismos del estado, los que deben trabajar planificada y ordenadamente para sacar adelante al sector. Debería

quedar en claro que el turismo involucra a la salud, a la educación, a las industrias y manufactura, a la banca, a la Policía y a las Fuerzas Armadas, y a varias otras organizaciones estatales de las que sin su cooperación, no se obtendrían los resultados esperados. Es por esto que el desarrollo turístico debe convertirse en una política de estado, que trascienda a los gobernantes para que realmente llegue a darse.

La intención de este documento es dejar sentado un modelo básico de concesión que permita la eficaz y eficiente aplicación de esta fórmula en casos de recursos turísticos que se encuentren en la misma situación del caso que he presentado. Para eso es necesario establecer un conocimiento de las partes involucradas en el proceso, para luego trazar una línea divisoria entre las obligaciones que, según esta experiencia, deben cumplir los organismos gubernamentales centrales y seccionales, y aquellas obligaciones y deberes que sean pertinentes a la parte interesada, es decir, la parte privada.

4.2.- PARTES INVOLUCRADAS.

Reconocemos en el proceso de adjudicación de un recurso del Estado, en este caso, de un recurso turístico en desuso o deterioro, a dos partes involucradas. La primera, la parte interesada, es la que propone un proyecto específico para un recurso que cumpla ciertas condiciones. Esta parte puede estar dada por una persona natural o jurídica, nacional o

extranjera, como así lo dice la Ley de Turismo en su título III (Fomento Turístico), sección I (de las Garantías para la Inversión Turística), capítulo I, artículo 19 (*Igualdad: El Estado garantiza la inversión tanto nacional como extranjera en cualquiera de las actividades turísticas, gozando los extranjeros de los mismos derechos y obligaciones que los nacionales*). La parte interesada puede ser llamada *parte privada o inversionista*.

Dentro de las obligaciones que tiene la parte interesada, es decir, la iniciativa privada, se encuentran las siguientes:

4.2.1.- Obligaciones de la parte privada relativas a los Proyectos y Planes.

Lo primero que he considerado es que la empresa privada inversionista interesada en adjudicarse la concesión de cierto recurso amparándose en la presentación de un proyecto específico, debe hacerlo bajo ciertas condiciones.

La primera sería el que aquel proyecto no incurra en faltas de carácter legal, que incumpla condiciones legales a la hora de solicitarlo en adjudicación. Este proyecto no deberá ir en contra de preceptos establecidos en la legislación actual. No debe violentar derechos adquiridos de personas que puedan estar involucradas en alguna fase del proyecto. Por ejemplo, el proyecto deberá respetar la propiedad privada, el patrimonio nacional; en caso de que se consiga la adjudicación de un

terreno que esté dentro del sistema de áreas protegidas, deberá también respetar y cuidar al máximo la zona que le ha sido entregada. Deberá también respetar la legislación seccional bajo jurisdicción de la cual esté llevándose a cabo el mismo. Es decir, si el proyecto se realiza en un organismo seccional, digamos un municipio o un consejo provincial, el inversionista debe respetar las ordenanzas y decretos que sean pertinentes.

Los proyectos que sean presentados para adjudicarse en concesión un recurso turístico deberán ser planteados correcta y planificadamente, haciendo uso de las técnicas de investigación respectivas que avalen y comprueben la factibilidad y el beneficio del mismo. Los proyectos dejarán de ser planteados de una manera empírica, que es básicamente como se ha venido manejando el turismo en nuestro país. El proyecto que sea presentado deberá prestar atención a todos los recursos y tecnologías de investigación para demostrar el que el mismo no va a fallar, y que en ese sentido, no va a ser una pérdida de dinero y de tiempo tanto para la parte interesada como para la parte calificadora.

También deben los proyectos interesados contemplar el hecho de involucrar a la comunidad en el proyecto en la medida de lo posible. Este es un factor fundamental y también muy polémico dentro de lo que planteo. La importancia que conlleva es debido a que la actividad turística debe, como yo la veo, crear en lo posible fuentes de trabajo; este es uno de los beneficios más importantes del turismo, es decir, el amplísimo espectro de posibilidades que ofrece en lo que a creación de empleos se refiere. Ahora, esto no siempre se da, y esto es debido a que el

elemento humano que ocuparía esos puestos de trabajo, casi nunca está capacitado para hacerlo, sabiendo que el sector turístico ofrece una gran gama de opciones de trabajo, pero siempre todas estas para trabajadores capacitados. Aquí entra en juego una de las fundamentales sinergias que deben ocurrir entre Estado y empresa privada, y es la de la capacitación. Ya dijimos que el turismo, en este caso un proyecto turístico específico, tiene la posibilidad de ofrecer empleo a una comunidad, y que casi siempre muy poca gente dentro de esa comunidad está capacitada para ocupar esos empleos, es entonces, o mejor dicho, debería ser el Estado quien capacite a la población que esté interesada en ir a ocupar esos empleos. Entra entonces la presencia de un Ministerio de Educación, que a través de órganos suyos, como puede ser SECAP, provea de la capacitación necesaria a esa comunidad para que pueda hacer uso de los empleos que el turismo lleva. Los empleos que involucren a la comunidad serían básicamente dentro de lo que se refiere a rangos medios o bajos. El problema está en que esos puestos son casi siempre *personal de contacto*, es decir, personal que trabaja directamente con el turista, de ahí la necesidad de contar con trabajadores que no sean empíricos en la materia.

La otra parte involucrada en el proceso de concesión es la parte gubernamental u oficial. Esta puede ser central o seccional. Para este propósito, la ley de Modernización del Estado faculta a los gobiernos seccionales a acogerse a las modalidades de desmonopolización,

privatización y delegación de las actividades económicas que realiza el sector público, dentro de las cuales se encuentra la concesión de uso. Como ejemplo de lo que ya se lleva a cabo, tenemos que el Concejo Metropolitano de Quito expidió en octubre de 1994 la Ordenanza de Concesiones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Esta es entonces, la parte gubernamental, es la dueña de los derechos de uso del recurso que se licita, y la que decide si es adjudicado o no.

4.2.2.- Obligaciones de la parte oficial frente a la concesión de recursos públicos.

La parte oficial tiene asimismo obligaciones que cumplir en la concesión. Diremos primero que el Estado tiene la obligación de presentar una legislación pertinente que promueva el desarrollo en vez de la burocracia y el desinterés. La empresa privada necesita obligatoriamente una legislación que le signifique seguridad en todo punto de vista. Más patético resulta aun la importancia de esta legislación para la inversión extranjera. También debe el Estado eliminar en lo posible todas las trabas burocráticas que puedan perjudicar un proyecto en términos del tiempo en que este ha sido planificado.

Dentro de lo relativo a infraestructura, en los casos en donde sea pertinente, el Estado manejará la dotación de infraestructura básica para proyectos que vayan a brindar beneficio y desarrollo en el sector. Como ejemplo podemos decir que en el caso de un proyecto turístico, el inversionista no debe bajo ningún punto de vista dedicarse a proveerse

de recursos básicos como son los de agua potable, electrificación, telecomunicación, acceso, etc. Resulta ilógico pensar que un empresario va a adoptar ese tipo de responsabilidades que representan un tremendo gasto adicional para su inversión.

En lo referente al desarrollo mismo del proyecto, el Estado está en capacidad de ofrecer asistencia técnica al inversionista para procurar que las acciones que se deban tomar sean las más correctas y adecuadas.

En materia de capacitación, el Estado asimismo deberá analizar también la importancia de proveer de la capacitación necesaria a la comunidad que usará los puestos de trabajo creados por el proyecto turístico. Creo que este es un punto fundamental para que el turismo y los proyectos que salgan del sector, lleguen a cumplir uno de los objetivos principales como es el de la dotación de empleo a las clases sociales marginadas que más lo necesitan.

Existen también beneficios que el Estado está en capacidad de asegurar a los empresarios que se involucren con proyectos en áreas reprimidas como es el turismo. Estos beneficios están contemplados en la ley Especial de Desarrollo Turístico. Pero, creo que adicionalmente a los beneficios contemplados allí, el hecho de que el Estado provea la seguridad legal que se requiere para llevar un proyecto de esta naturaleza adelante, garantizará aun más la posibilidad de que la fórmula de la concesión se popularice de entre las formas de inversión, y llegue al verdadero potencial que necesita para convertirse en motor del desarrollo del país.

Tengo que recalcar en el hecho de que si no se propone a la actividad turística como prioritaria para el desarrollo nacional mediante una política de estado, todo lo que se ha dicho y se siga diciendo no tendrá el soporte necesario para cumplir con las metas y los objetivos planteados

5.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Después de haber realizado el análisis de la realidad turística de nuestro país, luego de los diferentes aspectos tanto de la demanda como de la oferta de la Cima del Panecillo, habiendo determinado sus problemas y formulado una propuesta de cambio, podemos plantear algunas conclusiones y recomendaciones:

- El turismo se ha constituido en un sector económico que explota sus recursos basándose en el desarrollo sustentable de los mismos. Esto ha dado para que el turismo se convierta en la primera actividad económica mundial, dentro de lo que a actividades legales y morales se refiere.
- En nuestro país, el turismo ha sido más bien una actividad relegada a un segundo plano. Esto es porque los gobernantes no se han percatado de la real dimensión que el turismo puede alcanzar. Es por esto que es un hecho que si se pretende un desarrollo turístico integral en el Ecuador, siendo imposible de conseguir en un corto plazo, este tiene que ser respaldado por una política de Estado que garantice que se llevará a cabo sin interrupciones ni objeciones.
- El Ecuador tiene las características y cualidades necesarias para convertirse en un destino turístico a nivel mundial. La variedad de recursos naturales y culturales con los que cuenta nuestro país son la prueba más contundente sobre este hecho.

- El Estado, por un desinterés del que son culpables muchos factores, ha descuidado una inmensa cantidad de recursos turísticos que no pueden ser desperdiciados y abandonados. El Ecuador está en capacidad de comenzar una actividad turística planeada técnicamente con el uso y rehabilitación de estos recursos turísticos que posee el Estado.
- Existe una empresa privada capaz de hacerle frente al reto que significa desarrollar una actividad turística que realmente cumpla con su propósito de ser un motor de desarrollo en el país.
- Nuestro país en la actualidad no prevee algunos de los factores que hacen que la actividad turística sea más fácil y sencilla como son el de seguridad legal, infraestructura, conciencia ciudadana, capacitación, etc. Es entonces cuando el Estado y la empresa privada deben contemplar la posibilidad de cooperar juntos para llevar a cabo ésta actividad.
- Una de las maneras para hacer esto posible es la figura de la concesión, la que de llevarse a cabo conciente y honestamente por las dos partes, terminaría en la consecución de las metas propuestas en materia de rehabilitación turística. Un ejemplo de esto es el caso del Panecillo.
- El turismo en el Ecuador podría convertirse en la primera actividad económica sin que esto signifique un deterioro en su medio ambiente. Es más, resulta obvio que al turismo le interesa conservar de la mejor manera el ecosistema para así no amenazar su operación. El turismo, de ser practicado concientemente en el Ecuador, sería un aporte para la conservación del ecosistema.

6.~ ANEXOS.

1. Modelo de encuesta utilizada en el análisis de la demanda de la cima del Panecillo.
2. Antecedentes relativos a la falta de seguridad para los visitantes de la cima del Panecillo.
3. Antecedentes relativos a la falta de seguridad para los visitantes de la cima del Panecillo.
4. Mapa del Panecillo. Zonas.
5. Cima del Panecillo. Vistas Principales.
6. Cima del Panecillo. Sistema de Circulación interno.
7. Cima del Panecillo. Cima y Plazoleta de la Olla.
8. Cima del Panecillo. Imagen de la Cima y de la Plazoleta de la Olla según la propuesta de arborización.
9. Cima del Panecillo.
10. Cima del Panecillo. Imagen según la propuesta.
11. Cima del Panecillo. Plazoleta de acceso a la Olla.
12. Cima del Panecillo. Imagen de la Plazoleta de acceso a la Olla según la propuesta.
13. Cima del Panecillo. Restaurante. Situación actual.
14. Cima del Panecillo. Venta de artesanías. Actualidad.
15. Cima del Panecillo. Vista del norte de la ciudad desde el sector de los Hitos.
16. Cima del Panecillo. Vista del sur de la ciudad desde el sector de los Hitos.

17.Cima del Panecillo. Sector de las Piedras.

18.Cima del Panecillo. Sector de las Magnolias.

1. Modelo de encuesta utilizada en el análisis de la demanda de la cima del Panecillo.

ANALISIS DE LA DEMANDA.

INFORMACION DEMOGRAFICA.

1.- Procedencia:

2.- Sexo:

3.- Estado Civil: soltero_____

casado_____

divorciado_____

viudo_____

4.- Instrucción: primaria_____

secundaria_____

superior_____

5.- Ocupación: empleado_____

profesional_____

estudiante_____

QQ.DD._____

6.- Ingresos Anuales: \$0 - \$10000_____

\$10001 - \$20000_____

\$20001 - \$30000_____

\$30001 - \$40000_____

> \$40000_____

PLANIFICACION DE LA VISITA.

7.- Idea de la visita: AA.VV. _____

medios publicitarios _____

guías turísticas _____

amigos _____

familiares _____

otros _____

8.- Motivo de la visita: recreación _____

monumentos _____

artesanía _____

gastronomía _____

9.- Primera visita: sí _____

no _____

9.1- Número de visitas al año: 4 _____

3 _____

2 _____

1 _____

< 1 _____

10.- Visita el lugar en su grupo: nadie _____

1-2 personas _____

3-6 personas _____

> 6 personas _____

11.- Gasto por persona: S/.0 - S/.10000 _____

S/.10001 - S/.20000 _____

S/.20001 - S/.30000 _____

S/.30001 - S/.40000_____

> S/.40000_____

EVALUACION DE SERVICIOS.

12.- Hiciera uso del servicio de alimentación: sí_____

no_____

13.- Ha comprado artesanías: sí_____

no_____

13.1.- Calificación de las artesanías: excelente_____

buen_____

mala_____

EVALUACION DE LA EXPERIENCIA.

14.- Calificación de la visita: mejor de lo esperado_____

como lo esperado_____

peor de lo esperado_____

15.- Expectativa de la visita: definitivamente vuelve_____

posiblemente vuelve_____

no vuelve_____

PENETRACION PUBLICITARIA.

16.- Obtuvo información del sitio: sí_____

no_____

16.1.- En qué momento la obtuvo: antes de la visita_____

durante la visita_____

16.2.- Origen de la información: AA.VV._____

guía turística_____

hotel_____

amigos_____

familiares_____

16.3.- Utilidad de la información: fue útil_____

no fue útil_____

2. Antecedentes relativos a la falta de seguridad para los visitantes de la cima del Panecillo.

TELEFAX-DP-

METROPOLITAN TOURING - FAX TRANSMITTAL

TO: _____
 FAX No.: _____ COUNTRY: _____
 ATTENTION: _____
 FROM: SYLVIA MONCAYO/DIRECTOR SALES & PROMOTION
 DATE: JULY 26, 1994
 SUBJECT: CHANGES IN CITY TOUR, ECUADORIAN FOLKLORE
 BALLET "JACCHIGUA" PRESENTATIONS
 NEW VISITORS SITE TO OPEN IN THE GALAPAGOS

=====

CITY TOUR MT-113/MT-114 AND COMBINED CITY TOURS

EFFECTIVE IMMEDIATELY, THE VISIT TO PANECILLO HILL HAS BEEN ELIMINATED FROM ALL CITY TOURS FOR SECURITY REASONS. THERE HAVE BEEN REPORTS OF MUGGINGS IN THE AREA OF PANECILLO AND METROPOLITAN TOURING DOES NOT WANT TO EXPOSE YOUR CLIENTS TO ANY SITUATIONS WE FEEL TO BE UNSAFE.

THIS ISOLATED PROBLEM AREA IN NO WAY AFFECTS TOURS IN THE REST OF THE CITY. METROPOLITAN IS IN THE PROCESS OF DEVELOPING AN ALTERNATE SITE FOR VISITORS TO ENJOY A PANORAMIC VIEW OF QUITO.

THE VISITS TO THE COMPANIA DE JESUS CHURCH WILL BE TEMPORARILY SUSPENDED DUE TO REPAIR AND RENOVATION. AS ALTERNATIVE THE CITY TOUR WILL INCLUDE THE VISIT TO SAN AGUSTIN MONASTERY.

BALLET FOLKLORICO ECUATORIANO JACCHIGUA

DUE TO ONGOING RENOVATION OF THE SUCRE NATIONAL THEATER, PRESENTATIONS OF THE ECUADORIAN FOLKLORE BALLET "JACCHIGUA" WILL TAKE PLACE AT SAN GABRIEL THEATER -- ON WEDNESDAYS AND FRIDAYS AT 19H30 (7:30 PM). HOTEL PICK-UP TIMES REMAIN THE SAME.

DRAGON HILL - NEW ATTRACTION OPEN IN THE GALAPAGOS

A NEW VISITORS SITE WILL BE OPENED IN THE GALAPAGOS NATIONAL PARK AND INCORPORATED INTO OUR GALAPAGOS CRUISE ITINERARIES IN EARLY FALL. THE NEW GALAPAGOS CRUISES BROCHURE --ABOUT TO COME OFF THE PRESS-- INCLUDES DRAGON HILL AMONG THE MANY OTHER INNOVATIONS INTRODUCED THIS YEAR.

LOCATED ON THE NORTHWESTERN SHORE OF SANTA CRUZ ISLAND, DRAGON HILL'S MAIN ATTRACTIONS INCLUDE A FLAMINGO LAGOON, LAND IGUANAS AND A GREAT VIEW OF THE WESTERN AREA OF THE ARCHIPELAGO FROM THE TOP A TUFF-STONE CONE.

NUMBER OF PAGES BEING TRANSMITTED INCLUDING COVER SHEET: 1
 METROPOLITAN TOURING - QUITO, ECUADOR FAX (593) 2 464702

3. Antecedentes relativos a la falta de seguridad para los visitantes de la cima del Panecillo.

Miércoles 10 de enero de 1996

Ultimas Noticias

SUCESOS

Terror en El Panecillo

UN paseo puede tornarse en una peripecia llena de peligro cuando aparecen de pronto sujetos antisociales dispuestos a quitarles dólares, filmadoras, cámaras fotográficas, pasaportes y más prendas a los visitantes.

El Panecillo es, sin duda, un atractivo turístico y patrimonio cultural de los ecuatorianos. Caminar por las angostas calles que conducen a la elevada cima produce sensaciones agradables. Mas, otras veces, se experimenta un sentimiento de miedo y, porque no decirlo, de terror.

Hoy en día, subir al Panecillo es un verdadero desafío, sobre todo para los turistas y visitantes que son presas fáciles de los delincuentes.

El sobresalto y preocupación es pan de cada día en ese populoso barrio, ubicado a pocos minutos del centro de la ciudad; sus moradores viven atemorizados por la presencia exagerada de los pillos que se creen dueños de la zona.

Los últimos hechos violentos suscitados en el Panecillo exigen que la Policía actúe de inmediato.

Alfredo Alejandro, de nacionalidad colombiana, y toda su fami-

Los turistas son desvalijados sin contemplaciones por los bandidos que se creen la "Aduana" en la cima tradicional de Quito. Policía debe redoblar protección a sector.

lia resultaron presas fáciles para los cacos. El lunes 8 de enero, a las 07h00, los desafortunados visitantes acordaron subir a pie a la cima y así lo hicieron. Tenían la intención de conocer a la Virgen.

Antes de llegar a su objetivo, siete delincuentes armados con cuchillos interrumpieron el paso de los turistas. Los asaltaron y robaron dos filmadoras, una cámara fotográfica y nueve mil dólares.

Los malandrines fugaron del sitio del incidente y los "colombiches" se quedaron lluchos; sin un centavo para el pasaje.

Un coronel del Ejército de Argentina sufrió una humillación si-

milar. La primera semana de 1996 subió al Panecillo a disfrutar del paisaje y de las maravillas de ese paradisíaco lugar y fue agredido por dos asaltantes.

El "che" caminaba cerca al monumento cuando fue atacado. Los pillos le arrebataron sus pertenencias: una cámara, un reloj y otras prendas de valor.

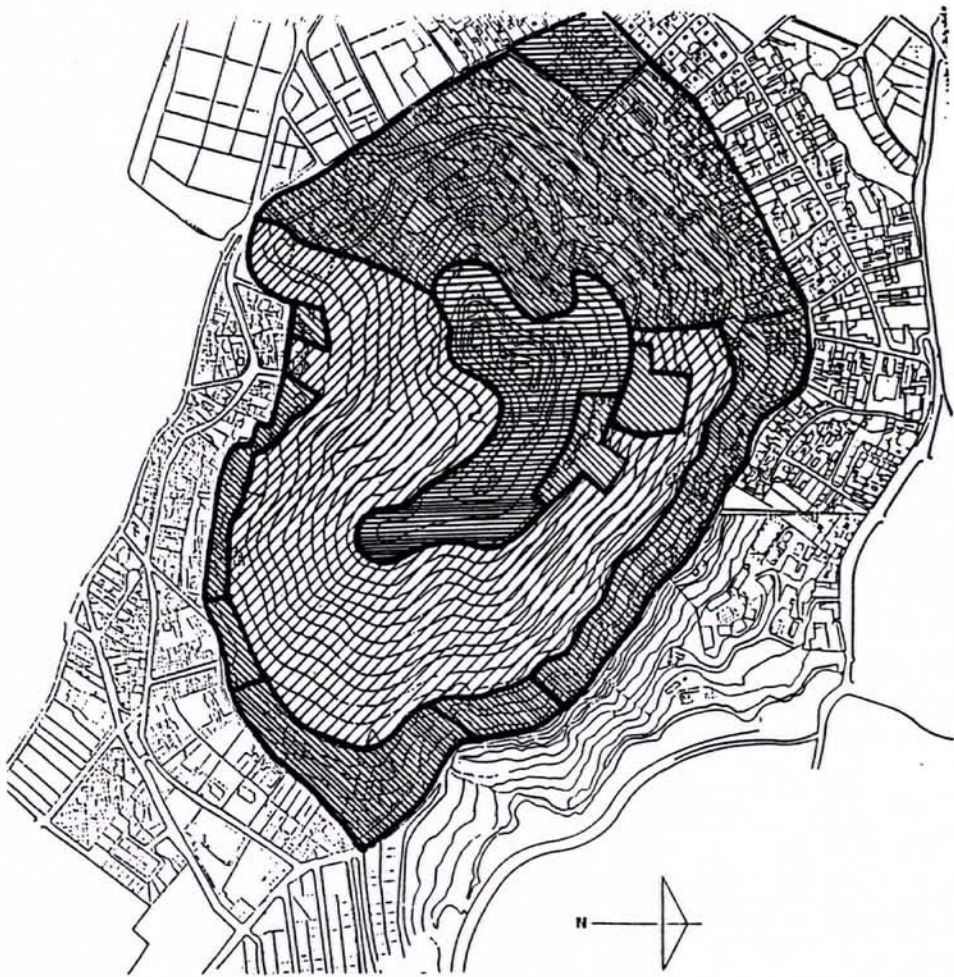
Un turista europeo no sólo fue víctima de asalto y robo; sus verdugos hirieron su mano con un cuchillo.

Los visitantes extranjeros y nacionales son los preferidos por los maleantes; ellos aprovechan la ausencia policial en horas de la mañana para hacer de las suyas.

Las denuncias de asalto y robo llueven en los juzgados y Policía; los moradores están desesperados por la ola de violencia en esa tradicional cima.

El Ministerio de Gobierno y el de Turismo deben coordinar acciones para que los lugares menos protegidos del centro histórico tengan el resguardo debido. Los operativos policiales deben tender a la limpieza de gente indeseable de esos lugares.

4. Mapa del Panecillo. Zonas.

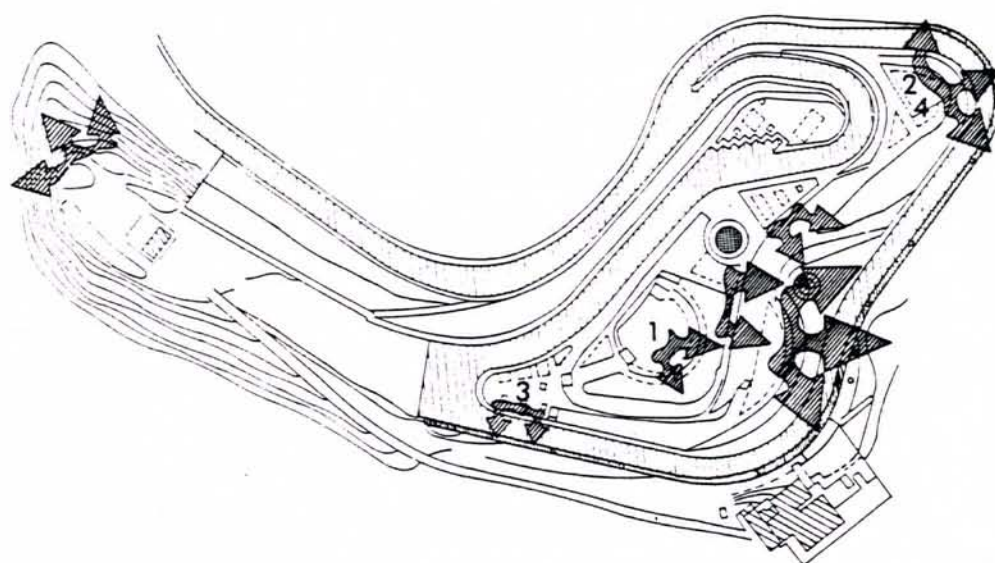


PLAN INTEGRAL DEL PANECILLO

ZONAS PROPUESTAS

-  BOSQUE PROTECTOR Y
AREA DE SEGURIDAD
-  VIVIENDA Y SERVICIOS
-  TURISMO Y SERVICIOS

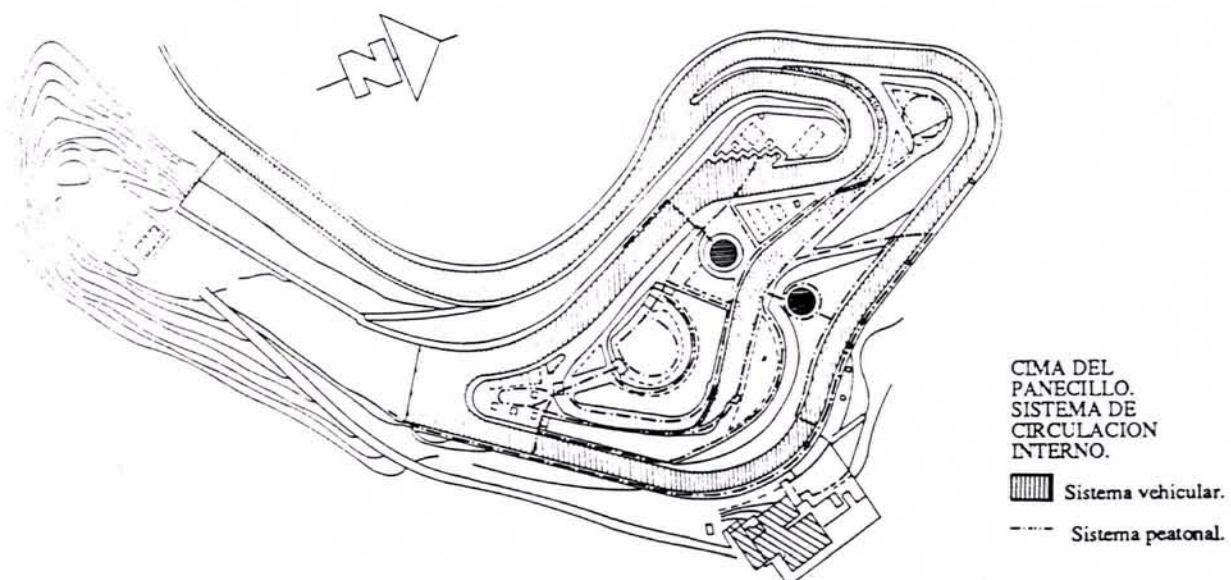
5. Cima del Panecillo. Vistas Principales.



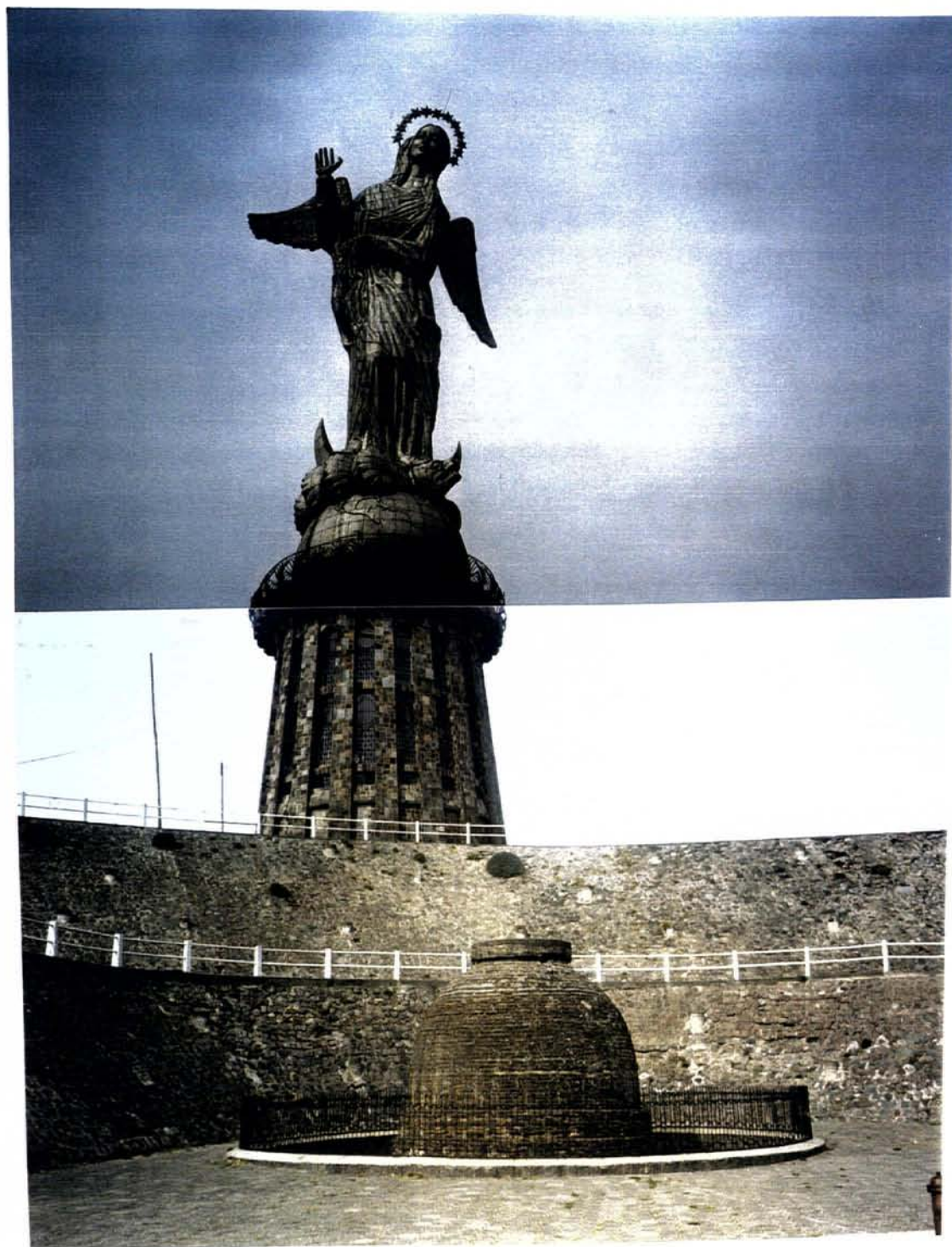
CIMA
DEL PANECILLO.
VISTAS
PRINCIPALES.

1. Sector
de los Hitos.
2. Sector
del Descanso.
3. Sector de
las Magnolias.
4. Sector
de Piedra.

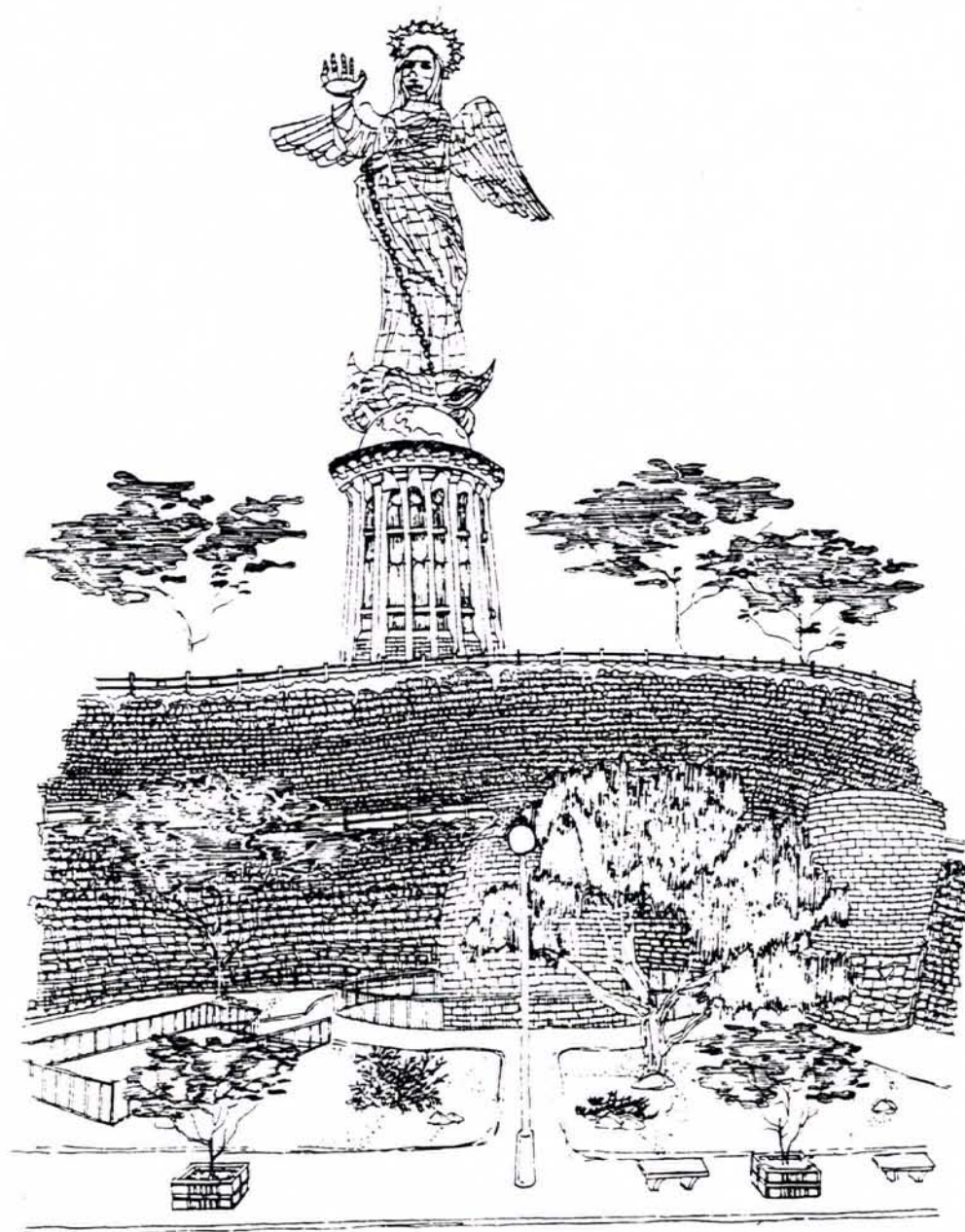
6. Cima del Panecillo. Sistema de Circulación interno.



7. Cima del Panecillo. Cima y Plazoleta de la Olla.



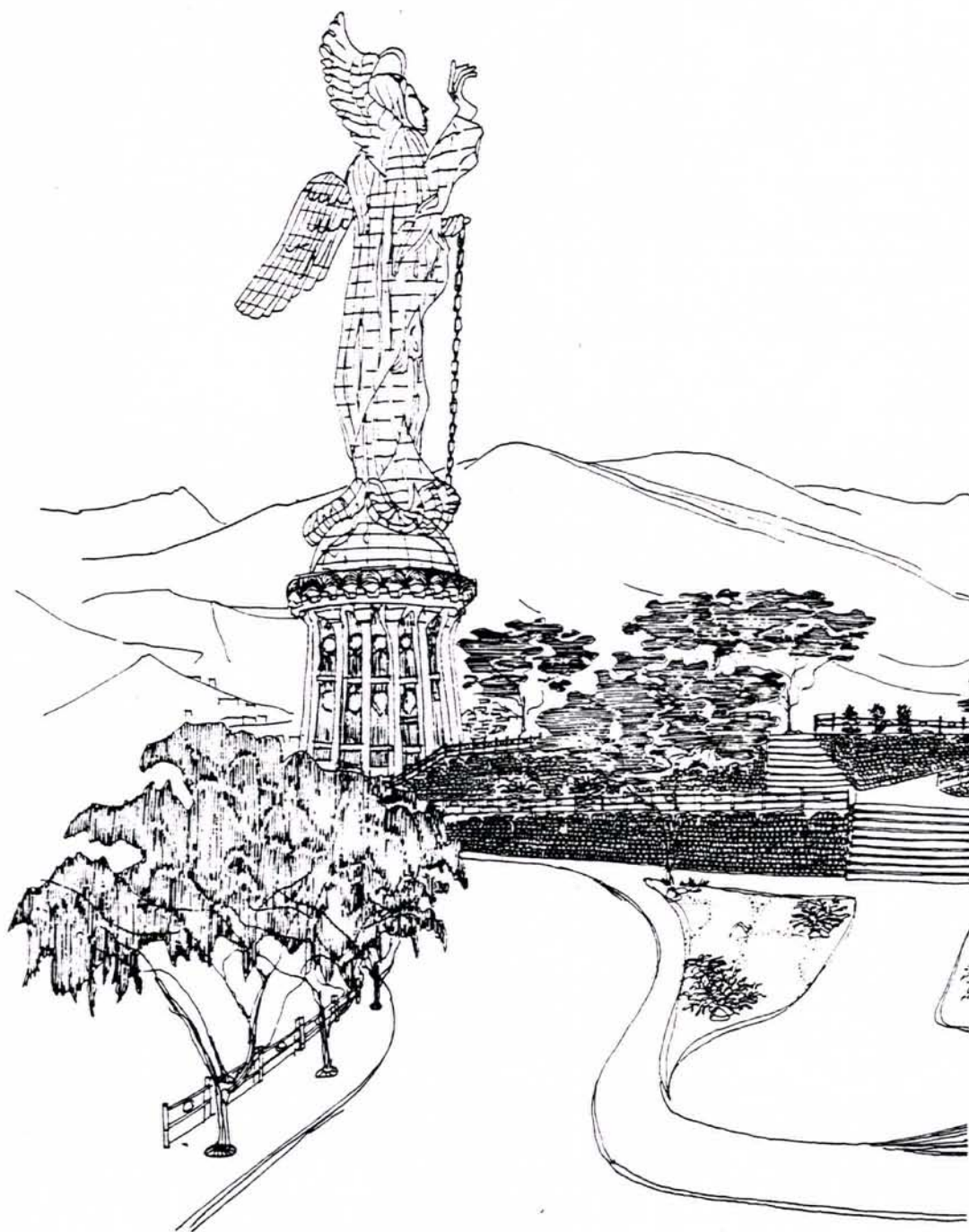
8. Cima del Panecillo. Imagen de la Cima y de la Plazoleta de la Olla según la propuesta de arborización.



9. Cima del Panecillo.



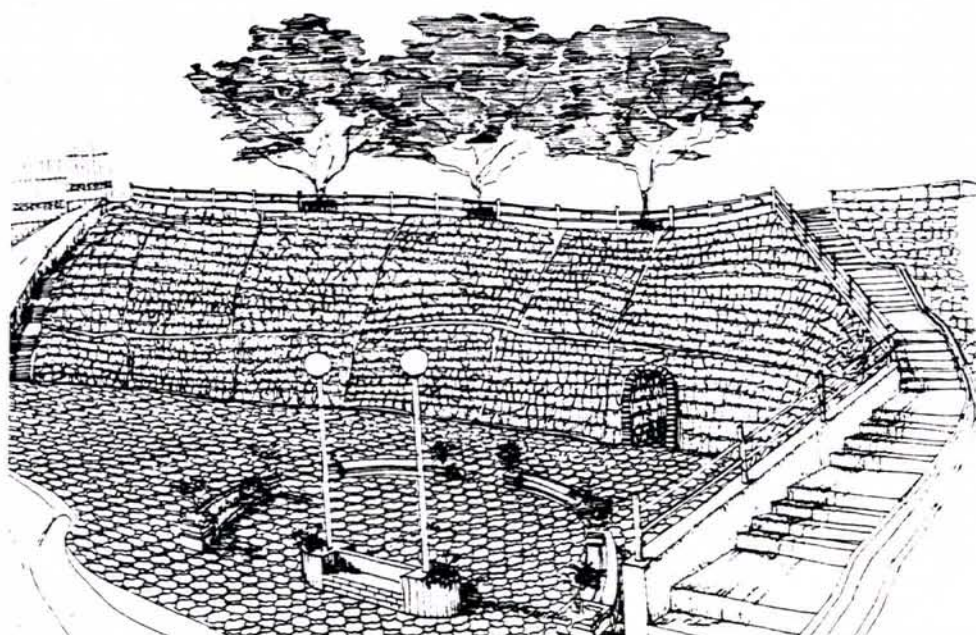
10.Cima del Panecillo. Imagen según la propuesta.



11.Cima del Panecillo. Plazoleta de acceso a la Olla.



12.Cima del Panecillo. Imagen de la Plazoleta de acceso a la Olla según la propuesta.



13. Cima del Panecillo. Restaurante. Situación actual.



14. Cima del Panecillo. Venta de artesanías. Actualidad.



15. Cima del Panecillo. Vista del norte de la ciudad desde el sector de los Hitos.



16. Cima del Panecillo. Vista del sur de la ciudad desde el sector de los Hitos.



17.Cima del Panecillo. Sector de las Piedras.



18.Cima del Panecillo. Sector de las Magnolias.



BIBLIOGRAFIA

- CARDENAS, Fabio. *Producto Turístico. Aplicación de la estadística y del muestreo para su diseño*. Editorial Trillas, S.A. México. 1983.
- CETUR y Ministerio de Turismo. *Boletín de Estadísticas Turísticas 1991/1995*. Quito-Ecuador. 1996. pgs 1-2-6-14-42-74-75-76-81.
- HALLOWAY, J.C. ; PLANT, R.V. *Mercadotecnia Turística*. Editorial Diana, S.A. México. 1996. pgs 71.....84.
- Ilustre Municipio de Quito. Plan del Distrito Metropolitano. *Diagnóstico del Centro Histórico. Documento No. 5*. Quito-Ecuador. pgs 21.....26.
- *LEY DE MODERNIZACION DEL ESTADO, PRIVATIZACIONES Y PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS POR PARTE DE LA INICIATIVA PRIVADA*. Ley No. 50. Registro Oficial No. 349. 31 de Diciembre de 1993.
- *LEY ESPECIAL DE DESARROLLO TURISTICO*. Registro Oficial No. 118. 28 de Enero de 1997.
- *LEY FORESTAL Y DE CONSERVACION DE AREAS NATURALES Y VIDA SILVESTRE*. Registro Oficial No. 64. 24 de Agosto de 1981.
- LICKORISH, Leonard J. *Desarrollo de Destinos Turísticos. Políticas y Perspectivas*. Editorial Diana, S.A. México. 1994. pgs 125.....149.
- REAL, Byron; ENRIQUEZ, Marcela. *MANUAL DE PROCEDIMIENTO FORESTAL. VOL I Y II*. CORDAVI, INEFAN, PPF. Quito/Ecuador. 1995.
- *ORDENANZA DE CONCESIONES DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*. Gaceta Municipal. 1996.

- PERALTA, Evelia. *Quito, Guía Arquitectónica*. Dirección de Planificación, Ilustre Municipio de Quito. Quito-Ecuador. Consejería de Obras Públicas y Transporte, Junta de Andalucía, España. 1991. pgs 156-157-162.
- PERALTA, Evelia; MORALES, Patricio; BURBANO, Adriana; KREBS, Marcela. *Arquitectura paisajista. Quito: Conceptos y Diseños. Panecillo: La Cima*. Dirección de Planificación, Ilustre Municipio de Quito. Quito-Ecuador. Consejería de Obras Públicas y Transporte, Junta de Andalucía, España. 1991. pgs 103.....126.