

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK
FACULTAD DE TURISMO Y PATRIMONIO CULTURAL

Trabajo de fin de carrera titulado:

ESTUDIO DE PRE-FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN
PROGRAMA DE AGROECOTURISMO EN LA FINCA “LA ESPERANZA”
EN EL CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Realizado por:

JEANNETH ELIZABETH AGUILAR TELLO

Como requisito para la obtención del título
INGENIERA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURISTICAS

Quito, Septiembre del 2008

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo Jeanneth Elizabeth Aguilar Tello, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentada para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración cedo mis derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

JEANNETH ELIZABETH AGUILAR TELLO

DECLARATORIA

El presente trabajo de investigación de fin de carrera, titulado

**ESTUDIO DE PRE-FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN
PROGRAMA DE AGROECOTURISMO EN LA FINCA “LA ESPERANZA” EN EL
CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA**

Realizado por:

JEANNETH ELIZABETH AGUILAR TELLO

Como requisito para la obtención del título

INGENIERA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS TURISTICAS

ha sido dirigido por el profesor

MS. EDUARDO CISNEROS

quien considera que constituye un trabajo original de su autor.

.....

MS. EDUARDO CISNEROS

Director

Los profesores informantes

Ing. DIEGO ARBOLEDA

Ing. IGNACIO MANRIQUES

después de revisar el trabajo escrito presentado,

lo han calificado como apto para su defensa oral ante el tribunal examinador.

.....
Ing. DIEGO ARBOLEDA

.....
Ing. IGNACIO MANRIQUES

Quito, a Septiembre del 2008

Dedicatoria

Este trabajo no solo es el resultado de una investigación, son años de dedicación y esfuerzo pero no solo míos sino también de mi madre y mi padre, porque he llegado a este punto de mi vida gracias a ellos y sobre todo a Dios, por eso les dedico esta Tesis de Grado

El mundo está en las manos de aquellos que tienen el coraje de soñar y correr el riesgo de vivir sus sueños "Paulo Coelho"

Agradecimiento

Este proyecto de investigación se pudo llevar a cabo gracias a la colaboración de mi director de tesis Eduardo Cisneros, al apoyo incondicional de mis padres, mis hermanas especialmente Andrea, mi querido Omar, a toda mi familia, especialmente a Dios, y a todos los demás que no han sido nombrados pero hicieron posible la realización de una de mis metas.

INDICE

1. El turismo, una actividad económica	1
1.1 Turismo	1
1.1.1 El turismo como una actividad económica	1
1.2 Turismo en el Ecuador	3
1.3 Clasificación del turismo	5
1.3.1 Turismo de masas	6
1.3.2 Turismo cultural.....	6
1.3.2.1 Urbano.....	6
1.3.2.2 Monumental	6
1.3.2.3 Arqueológico.....	7
1.3.2.4 Compras	7
1.3.2.5 Etnográfico.....	7
1.3.2.6 Literario.....	7
1.3.2.7 Formación	8
1.3.2.8 Científico.....	8
1.3.3 Gastronómico	8
1.3.3.1 Enológico	8
1.3.3.2 Itinerante	9

1.3.4 Turismo rural	9
1.3.4.1 Ecoturismo o turismo Verde.....	9
1.3.4.2 Agroturismo	9
1.3.4.3 Turismo Ornitológico.....	10
1.3.4.4 Ictioturismo	10
1.3.4.5 Deportes de Aventura	10
1.3.5 Espacial.....	10
1.3.6 Religioso	10
1.3.7 Espiritual.....	11
1.3.8 Termal o de salud.....	11
1.3.9 Médico	11
1.3.10 Turismo de Negocios y su clasificación	11
1.3.10.1 Negocios	12
1.3.10.2 Reuniones y Congresos.....	12
1.3.10.3 Convenciones	12
1.3.10.4 Incentivos	13
1.4 Turismo rural sostenible.....	13
1.4.1 Clasificación del turismo rural	15
1.5 Agroturismo sostenible	17
1.6 Ecoturismo	18
1.7 Características Principales de Agroturismo y Ecoturismo	18

1.8 Elementos de Agroturismo y Ecoturismo	20
1.8.1 Planta Turística.....	20
1.8.2 Involucramiento en las actividades agrícolas y contacto con la naturaleza	21
1.8.3 Contacto con el estilo de vida rural	21
1.8.4 Integración comunidades Locales	21
1.8.5 Promoción de las tradiciones y gastronomía local	22
1.8.6 Interacción entre entidades públicas, privadas y no gubernamentales	22
1.9 Impactos de la actividad turística en el aspecto económico, ambiental, sociocultural y sus criterios de sostenibilidad en el agroturismo y ecoturismo	22
1.9.1 Aspecto Económico.....	23
1.9.2 Aspecto ambiental	24
1.9.3 Aspecto Socio-Cultural	25
2. Características biofísicas y socioeconómicas del cantón “Puerto Quito”, donde se encuentra ubicado el proyecto Finca Agroturística “La Esperanza”	28
2.1 Información general del cantón “Puerto Quito”	28
2.1.1 Antecedente legislativo cantonal.....	30
2.1.2 Antecedentes Históricos del Cantón Puerto Quito	30
2.1.3 Parroquias del cantón “Puerto Quito”	31
2.2 Nivel Económico	32
2.2.1 Actividad Económica del Sector.....	32
2.2.2 Gestión de la agricultura en el sector	34
2.2.3 Ganadería.....	36

2.2.4 Silvicultura.....	37
2.2.5 Ecoturismo y Agroturismo en cantón “Puerto Quito”	37
2.3 Nivel Socio Económico	38
2.3.1 Demografía	38
2.3.2 Servicios públicos	39
2.3.3 Educación.....	41
2.3.4 Viabilidad y transporte.....	43
2.4 Nivel Físico.....	44
2.4.1 Geología.....	46
2.4.2 Geomorfología	46
2.4.3 Suelos.....	47
2.4.4 Uso actual del suelo	47
2.4.5 Hidrografía	48
2.4.6 Zona de vida.....	49
2.4.7 Clima.....	50
2.4.8 Flora.....	51
2.4.9 Fauna.....	51
3. Los componentes primordiales para la práctica de un agroturismo y ecoturismo sostenible....	53
3.1 Rescate de la cultura local.....	53
3.1.1 La nacionalidad Tsachila.....	54

3.1.1.1 Origen de la nacionalidad Tsachila.....	55
3.1.1.2 Vestimenta tradicional	57
3.1.1.3 Kasama.....	59
3.1.1.4 Shamanismo en la nacionalidad Tsachila	61
3.1.2 Grupo étnico Afroecuatoriano.....	62
3.1.2.1 Historia Afroecuatoriana.....	62
3.1.2.2 Afroecuatorianos en Puerto Quito.....	64
3.1.2.3 Expresiones culturales Afroecuatorianas	64
3.2 Energías alternativas	65
3.2.1 Biodigestor	66
3.2.1.1 Materia prima para el biodigestor	67
3.2.1.2 Estructura del biodigestor	68
3.2.1.3 Resultados del biodigestor	69
3.2.2 Sistema de Termosifón (colectores solares)	70
3.2.2.1 Funcionamiento sistema Termosifón	70
3.2.2.2 Ventajas del sistema de termosifón.....	71
3.2.3 Paneles fotovoltaicos.....	72
3.3 Agricultura ecológica	73
3.3.1 Principios de la agricultura ecológica	73
3.3.2 Biotecnología para la agricultura	74

3.3.3 Manejo de la Biotecnología	75
3.3.4 Técnicas de biotecnología en cultivos.....	75
4. Investigación de mercado	78
4.1 Investigación de mercados	78
4.1.1 Necesidad de información en la investigación de mercado	79
4.1.2 Determinación del problema	82
4.1.3 Objetivos de la investigación del Mercado	82
4.1.3.1 Objetivo general	82
4.1.3.2 Objetivo específico	82
4.1.4 Fuentes de información	83
4.1.4.1 Fuentes de información primaria	83
4.1.4.2 Fuentes de información secundaria.....	84
4.2 Segmentación de mercado.....	85
4.2.1 Turismo interno.....	85
4.2.1.1 Segmentación geográfica	85
4.2.1.1.1 Criterio de instrucción de ciudadanos	86
4.2.1.1.2 Población económicamente activa en la ciudad de Quito	87
4.2.1.1.3 División de las zonas administrativas de Quito	89
4.2.1.2 Segmentación demográfica	94
4.2.1.2.1 Edad del consumidor.....	94

4.2.1.2.2 Sexo.....	95
4.2.1.2.3 Estado civil.....	95
4.2.1.2.4 Nivel de ingresos.....	96
4.2.1.2.5 Ocupación.....	97
4.2.1.2.6 Nivel de Instrucción del consumidor	98
4.2.1.3 Segmentación Socio-Cultural	99
4.2.1.3.1 Cultura.....	99
4.2.1.3.2 Religión	100
4.2.1.3.3 Raza.....	100
4.2.1.3.4 Clase social.....	100
4.2.1.3.5 Ciclo de vida.....	101
4.2.1.4 Comportamiento de consumidor.....	101
4.2.1.4.1 Tasa de uso	101
4.2.1.4.2 Lealtad de marcas.....	101
4.2.1.5 Situación del consumo	101
4.2.1.5.1 Tiempo	102
4.2.1.5.2 Objetivos	102
4.2.1.5.3 Ubicación	102
4.2.1.5.4 Personas.....	103
4.2.2 Turismo receptivo	103

4.2.2.1 Mercado Alemán.....	104
4.2.2.2 Mercado Estadounidense	107
4.2.2.3 Mercado Británico.....	109
4.2.2.4 Mercado Italiano	113
4.2.2.5 Mercado Canadiense	117
4.2.2.6 Mercado Francés	118
4.2.2.7 Mercado Español.....	121
4.2.2.8 Análisis de los mercados emisores extranjeros.....	123
4.3 Demanda Real	126
4.3.1 Turismo interno.....	126
4.3.2 Turismo Receptivo	126
4.3.2.1 Llegada de Extranjeros al Aeropuerto Internacional de Quito	130
4.4 Estacionalidad en la afluencia de demandantes	133
4.4.1 Estacionalidad en el turismo interno	133
4.4.2 Estacionalidad en el turismo externo	135
4.5 Análisis de la competencia.....	135
4.6 Información proveniente de fuentes primarias.....	141
4.6.1 Muestreo por concurrencia.....	141
4.6.2 Entrevista telefónica realizada al Gerente de Arashá (Hostería reconocida en la zona)	145

4.7 Mezcla marketing mix.....	147
4.7.1 Plaza de la finca agroturística	147
4.7.2 Determinar Physical Evidence	147
4.7.3 Establecer presentación y comportamiento de personal	148
4.7.4 Determinar promoción y publicidad	148
4.7.4.1 Promoción y publicidad para el turismo interno	148
4.7.4.1.1 Prensa	148
4.7.4.1.2 Tarjetas de crédito	149
4.7.4.1.3 Radio	149
4.7.4.1.4 Centros Comerciales	149
4.7.4.1.5 Agencias de viaje Quito	150
4.7.4.1.6 Fam Trips	150
4.7.4.1.7 Eventos de presentación	150
4.7.4.1.8 Rotulación	150
4.7.4.2 Promoción y publicidad para el turismo receptivo	151
4.7.4.2.1 Pagina web	151
4.7.4.2.2 Alianzas estratégicas con agencias internacionales	151
5. Estudio técnico legal	152
5.1 Ubicación del proyecto	152
5.1.2 Accesibilidad.....	152

5.2 Ofertas de atractivos naturales del sector	154
5.2.1 Río Caoni	154
5.2.2 Río Blanco (Piedra de Vapor)	154
5.2.3 Cascada y Río Macallares	155
5.2.4 Cascada Shishink	155
5.3 Finca “La Esperanza”	156
5.3.1 Descripción del espacio físico y actual	156
5.3.1.1 Espacio natural	156
5.3.1.2 Infraestructura	158
5.4 Construcción proyectada	160
5.4.1 Área administrada	160
5.4.2 Área de guardianía	162
5.4.3 Cabañas	163
5.4.4 Restaurante	164
5.4.5 Spa.....	166
5.4.6 Piscina	168
5.4.7 Tarabita/Mirador	168

5.4.8 Aprovechamiento de la estructura actual	169
5.4.9 Mejoramiento y adecuación de las chancheras	169
5.4.10 Huerto orgánico.....	170
5.4.11 Mirador.....	170
5.4.12 Mariposario e invernadero	170
5.4.13 Biodigestor	171
5.4.14 Parqueaderos	171
5.4.15 Puente.....	171
5.4.16 Senderos señalizados.....	172
5.5 Ingeniería de los servicios básicos	175
5.5.1 Agua	175
5.5.1.1 Reservoirio de agua.....	175
5.5.2 Luz.....	175
5.5.2.1 Paneles solares (fotovoltaicos).....	175
5.5.3 Calentamiento de agua de Spa	176
5.6 Manejo de desechos	176

5.7 Constitución legal del proyecto finca turística “La Esperanza” y permisos de funcionamiento	177
6. Estudio administrativo-operativo.....	179
6.1 Procesos administrativos para el desarrollo de la operación de la finca agroturística	179
6.2 Procesos operativos para la práctica de un ecoturismo sostenible	180
6.3 Organigrama.....	181
6.4 Descripción de puestos de trabajo	183
6.5 Operaciones	188
6.5.1 Operaciones Turísticas-Paquetes	188
6.6 Políticas para la comercialización de paquetes y servicios turísticos	201
7. Estudio financiero	202
7.1 Cuadro de costos inversión inicial	202
7.1.1 Cuadro valores de edificios, equipos y materiales	202
7.1.2 Cuadro de costos de inversión inicial	203
7.1.3 Costo total de inversión.....	211
7.2 Financiamiento CFN	212
7.2.1 Cuadro de amortización	213
7.3 Balance inicial del proyecto	214
7.4 Estado de resultados del proyecto	215
7.5 Ingresos	217

7.6 Egresos	221
7.7 Gastos	222
7.7.1 Gastos sueldos	224
7.8 Presupuesto	241
7.8.1 Flujo defectivo	243
7.9 Tasa interna de retorno/VAN del proyecto	243
Conclusiones y recomendaciones	244
Bibliografía	249
Anexos	252

INDICE DE GRAFICOS

Gráfico 1.- Relación entre crecimiento económico, equidad y sostenibilidad ambiental	15
Gráfico 2.- Clasificación del Turismo Rural.....	16
Gráfico 3.- Principales características del Agroturismo y Ecoturismo	19
Gráfico 4.- Principales Impactos socio-culturales de la actividad turística	26
Gráfico 5.- Mapa Político de la Provincia de Pichincha.....	29
Gráfico 6.- Centros Poblados del Cantón Puerto Quito	31
Gráfico 7.- Características de los cultivos del cantón “Puerto Quito”	33
Gráfico 8.- Actividad Económica del cantón “Puerto Quito”.....	34
Gráfico 9.- Cuidado de los Cultivos en el cantón “Puerto Quito”.....	35
Gráfico 10.- Comercialización de la producción agrícola de Puerto Quito.....	36
Gráfico 11.- Clasificación demográfica del cantón “Puerto Quito”	39
Gráfico 12.- Prestación de servicios públicos en el cantón “Puerto Quito”	40
Gráfico 13.- Centros Educativos del cantón “Puerto Quito”	41
Gráfico 14.- Nivel de Instrucción del cantón “Puerto Quito”.....	43
Gráfico 15.- Mapa Físico del cantón “Puerto Quito”	45
Gráfico 16.- Micro Cuencas del cantón “Puerto Quito”	48
Gráfico 17.- Estudio mensual climatológico del cantón “Puerto Quito”.....	50
Gráfico 18.- Fotografía hombres Tsachilas	58

Gráfico 19.- Fotografía mujeres Tsachilas.....	59
Gráfico 20.- Niños Afroecuatorianos.....	65
Gráfico 21.- Sistema de Termosifón.....	71
Gráfico 22.- Sistema de inteligencia de Mercadotecnia	79
Gráfico 23.- Instrucción en las zonas administrativas de Quito	87
Gráfico 24.- PEA Zonas Administrativas Quito.....	88
Gráfico 25.- Zonas administrativas de la ciudad de QUITO	89
Gráfico 26.- División del Sector Administrativo Eugenio Espejo de la Ciudad de Quito (NORTE)	90
Gráfico 27.- División del Sector Administrativo Eloy Alfaro de la Ciudad de Quito (Sur)	92
Gráfico 28.-Turismo interno en feriado realizado por los residentes de la ciudad de Quito	94
Gráfico 29.- Cuadro de porcentaje según clasificación de Género de Quito Urbano.....	95
Gráfico 30.- Niveles socioeconómicos en la ciudad de Quito	96
Gráfico 31.- Preferencia por el turismo según sectores de actividades turística	98
Gráfico 32.- Instrucción del turista residente de la ciudad de Quito	99
Gráfico 33.- Segmentos de edades en ecoturistas alemanes	104
Gráfico 34.- Demanda de turistas estadounidenses según destinos ecoturísticos en América	107
Gráfico 35.- Segmento de edades ecoturistas de USA	108
Gráfico 36.- Preferencias de actividades según ecoturismo en USA.....	109
Gráfico 37.- Segmentación según edad de ecoturistas británicos.....	112
Gráfico 38.- Medios de promoción y publicidad de ecoturismo en Gran Bretaña	113
Gráfico 39.- Segmentación según edad de ecoturistas italianos	115

Gráfico 40.- Segmentación según edad de ecoturistas canadienses	117
Gráfico 41.- Tendencia de selección de actividades ecoturísticas por parte del mercado francés	119
Gráfico 42.- Medios de información más eficaz para llegar a los ecoturistas franceses	121
Gráfico 43.- Principales países de emisores ecoturistas.	124
Gráfico 44._ Canales de promoción y publicidad más utilizados en los países emisores	125
Gráfico 45.- Noches de pernoctación de turistas internos en Puerto Quito.	126
Gráfico 46.- Llegada de Turistas extranjeros al Ecuador en los últimos 4 años.....	127
Gráfico 47.- Turismo receptivo desde Norte América Año 2007.....	128
Gráfico 48.- Turismo receptivo desde Europa Año 2007	130
Gráfico 49.- Proyección de llegada de turistas extranjeros no residentes al aeropuerto de la ciudad de Quito	132
Gráfico 50.- Estacionalidad del Turismo externo	135
Gráfico 51.- Análisis Hostería Loro Verde.....	136
Gráfico 52.- Análisis Hostería La Isla	137
Gráfico 53.- Análisis Hostería Kaony Lodge	138
Gráfico 54.- Análisis Hostería Cabañas del Río	139
Gráfico 55.- Análisis Hostería Shishink	140
Gráfico 56.- Porcentaje de personas que les interesa el agroturismo en la provincia de Pichincha	142
Gráfico 57.- Frecuencia de visita al noroccidente por turismo	143
Gráfico 58.- Actividades turísticas preferidas por los encuestados	144
Gráfico 59.- Horas de viaje dispuestos a realizar las personas para llegar al proyecto	145

Gráfico 60.- Mapa de ubicación del proyecto.....	153
Gráfico 61.- Fotografía de las especies arbóreas de la finca.....	156
Gráfico 62.- Fotografía especies de cocos en la finca	157
Gráfico 63.- Fotografía casa de la finca.....	158
Gráfico 64.- Fotografía chancheras.....	159

INTRODUCTION

The tourism is the best activity for people, it is the moment where do not have worries, only you enjoy, for this reason is one of the business more rentable at present, this situation has allowed development of some economies of countries in the World.

This activity has been specializing in a few years, exist companies that offer from cultural tourism, ecological tourism and up to coming offer spatial tourism, but this development has created positive and negatives impact in place. Positive impacts like job creation, economies increased, decrease migration for the new jobs, and the other, but the negatives impacts are visible faster, bad use with respect resources of environment, for this problem in actuality people change the mentality, search practice sustainable tourism.

Some organizations in the Ecuador and the world have educated many people for that visit touristic places where exist respect for the nature and the local culture, take care with resources have using alternative energies, all involved with development sustainable.