



# **ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL**

## **Facultad de Ciencias Sociales y Humanísticas**

Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas

### **PROYECTO INTEGRADOR**

Previo la obtención del Título de:

### **Licenciatura en Turismo**

Presentado por:

Marjorie Nathaly Jiménez Salcedo

Olga Teresa Viteri Arana

GUAYAQUIL - ECUADOR

Año: 2019

## **DEDICATORIA**

A mis padres, quienes a lo largo de mi vida han esperado ver frutos de su hija en muchas áreas y esta es una de ellas.

A mis hermanos y hermanas por quienes me he visto motivada como hermana mayor en brindarles ejemplo al cumplir los anhelos del corazón.

**Marjorie Jiménez**

## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo principalmente a Dios, por haberme dado la vida y permitirme haber llegado hasta este momento tan importante de mi formación profesional. A mis Padres, por ser el pilar más importante y por demostrarme siempre su cariño y apoyo incondicional, llenar mi vida con sus valiosos consejos, sin importar nuestras diferencias de opiniones.

A mi familia, por estar conmigo en los buenos y malos momentos que a todos alguna vez le toca transitar en la vida.

A mis maestros que, gracias a sus conocimientos impartidos, hicieron de esta experiencia, una de las más especiales e inolvidables.

**Teres Viteri Arana**

## **AGRADECIMIENTOS**

A mi Padre Celestial, el dador y consumidor de la vida. Es a quién he acudido en búsqueda del oportuno socorro espiritual durante la carrera, y más en esta última etapa.

A mis padres, que me han comprendido y animado siempre.

A mis maestros, todos quiénes han impartido sus conocimientos y asesorado.

**Marjorie Jiménez**

## **AGRADECIMIENTOS**

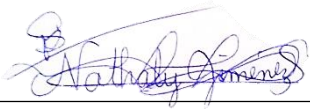
Quiero expresar mi gratitud a Dios, por ser el inspirador y darnos fuerza para continuar en este proceso de obtener uno de nuestros objetivos más deseados, brindándonos su sublime bendición y guiarnos a lo largo de nuestra existencia, siendo el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y de debilidad, pues sin el nada es posible. GRACIAS DIOS. Gracias a mis padres: por ser los principales promotores de mis sueños, por confiar y creer en mis expectativas, por los consejos, valores y principios que me han inculcado.

Agradezco a los docentes, por haber compartido sus conocimientos a lo largo de la preparación de mi profesión, de manera especial, al tutor de mi proyecto de investigación, quien me ha guiado con su paciencia y su rectitud como docente y a todos los que nos han brindado su valioso aporte para mi investigación.

**Teres Viteri Arana**

## DECLARACIÓN EXPRESA

“Los derechos de titularidad y explotación, nos corresponden conforme al reglamento de propiedad intelectual de la institución; *Marjorie Jiménez Salcedo* y *Teresa Viteri Arana* damos nuestro consentimiento para que la ESPOL realice la comunicación pública de la obra por cualquier medio con el fin de promover la consulta, difusión y uso público de la producción intelectual”



---

Marjorie Jiménez Salcedo



---

Teresa Viteri Arana

## EVALUADORES



MBA. Yvonne Martin Moreno

PROFESOR DE LA MATERIA



MSc. Lady Soto Navarrete

PROFESOR TUTOR

## RESUMEN

La finca “La Pirámide” se encuentra ubicada en la parroquia Los Ángeles a tres kilómetros del centro del cantón Ventanas en la provincia de los Ríos. Posee un paisaje natural que lo hace único en la zona rural. Este proyecto ha diseñado la adecuación del servicio de alojamiento para la finca, cuyo propietario proyecta convertirla en un centro con actividad recreativa y de descanso con el objetivo de incrementar la oferta para los visitantes. Para la ejecución de este estudio, se realizó una investigación mixta y se aplicó la metodología Design Thinking, utilizando herramientas diagnósticas y entrevistas con actores externos e internos lo que contribuyó al diseño de dos prototipos, un bosquejo y un plano ajustándose a las necesidades de la finca que fueron validados por diferentes actores sociales.

Además, se hizo una indagación de mercado y se mostró una inclinación por parte de los encuestados donde el 94% señaló a las cabañas como tipo de alojamiento ideal y el 91% indicó que les gustaría que el sitio ofrezca comida típica de la zona. Durante el desarrollo de la propuesta se observó la necesidad de mejorar las instalaciones diseñando senderos ecológicos, parqueaderos y adecuación para personas con capacidades especiales. El modelo financiero presentado indica la factibilidad de la implementación de hospedaje de corta estadía, restaurante y mejoras en las áreas recreativas, por lo que es necesario una inversión inicial por parte del propietario y un préstamo a realizar con una empresa pública.

**Palabras claves:** servicio turístico, hospedaje, recreación, restaurante, área recreativa, cabaña.



## **ABSTRACT**

*The farm “La Piramide” is located in the parish Los Angeles to 3 kilometers of the center of the canton Ventanas in the province of Los Rios. It possesses a natural landscape that makes it only in the rural zone. This project has designed the adequacy of the service of housing for the farm. Which owner plans to turn his farm in a center with recreative activity and of rest with the aim to increase the offer for the visitors. For the execution of this study, a mixed investigation was realized and applied the methodology Design Thinking. using tools diagnosis and interviews with external and internal actors what he contributed to the design of two prototypes, a sketch and a plane adjusting to the needs of the farms that were validated by different social actors. In addition, an investigation of market was done, and an inclination appeared on the part of the polled ones where 94 % indicated to the cabins as type of ideal housing and 91 % indicated that they would like that the site offers typical food of the zone. During the development of the offer was observed the need to improve the facilities designing ecological paths, parkings and adequacy for persons with special capacities. The financial presented model indicates the feasibility of the implementation of accommodations of short demurrage, restaurant and improvements in the recreative areas, for what an initial investment is necessary on the part of the owner and a lending to realizing with a public company.*

**Keywords:** *touristic service, lodging, recreation, restaurant, recreational area, cabin.*

## ÍNDICE GENERAL

EVALUADORES.....	3
RESUMEN.....	I
<i>ABSTRACT</i> .....	II
ÍNDICE GENERAL.....	III
ÍNDICE DE FIGURAS.....	VI
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	VII
ÍNDICE DE TABLAS.....	VIII
ÍNDICE DE PLANOS.....	IX
CAPÍTULO 1.....	1
1.    Introducción.....	1
1.1    Descripción del problema.....	1
1.2    Justificación del problema.....	2
1.3    Objetivos.....	3
1.3.1    Objetivo General.....	3
1.3.2    Objetivos Específicos.....	3
1.4    Marco teórico.....	3
CAPÍTULO 2.....	6
2.    Metodología.....	6
2.1    Mapeo de principales actores involucrados.....	6
2.1.1    Entrevistas.....	7
2.1.2    Matriz Importancia y Dificultad.....	7
2.2    Estudio de Mercado.....	8
2.2.1    Investigación cuantitativa.....	8
2.2.2    Determinación del tamaño de la muestra.....	9

2.2.3	Estructuración de la encuesta .....	10
2.2.4	Validación de la encuesta .....	10
2.3	Perfil del visitante de La Pirámide.....	11
2.4	Mapeo de Hospedería .....	11
2.5	Estudio técnico .....	11
2.6	Estudio financiero .....	13
2.7	Prototipos.....	14
2.7.1	Prototipo de baja fidelidad.....	14
2.7.2	Prototipo de alta fidelidad.....	14
2.8	Validaciones de prototipos.....	15
2.9	Propuesta .....	15
CAPÍTULO 3.....		17
3.	Resultados Y ANÁLISIS.....	17
3.1	Resultado y análisis del Mapeo de Actores .....	17
3.2	Resultado y Análisis del Estudio de Mercado .....	17
3.3	Análisis FODA .....	21
3.4	Resultado y Análisis del Mapeo de Hospedería .....	22
3.5	Resultado y Análisis de estudio técnico.....	22
3.6	Estudio financiero .....	23
3.6.1	Flujo de Caja .....	23
3.7	Resultado y análisis de validación de prototipos .....	24
3.7.1	Validación del cliente.....	27
CAPÍTULO 4.....		28
4.	Conclusiones Y Recomendaciones.....	28
4.1	Conclusiones .....	28
4.2	Recomendaciones .....	30

BIBLIOGRAFÍA.....	32
5. Bibliografía.....	32
APÉNDICES.....	33

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 2-1 Mapeo de Actores Claves (Elaboración Propia) .....</b>	<b>6</b>
<b>Figura 2-2 Vista panorámica de La Pirámide (Alexi Cabrera) .....</b>	<b>10</b>
<b>Figura 2-3 Inspección en lugar donde irían las cabañas (Arq. Marlon Zavala) .....</b>	<b>12</b>
<b>Figura 2-4 Entrevista a Juan Mendoza con prototipo (Teresa Viteri) .....</b>	<b>14</b>
<b>Figura 2-5 Validación con Ab. Carlos Carriel dueño La Pirámide (Robin Cabrera) .....</b>	<b>15</b>
<b>Figura 2-6 Diseño de cabañas en La Pirámide (Arq. Marlon Zavala).....</b>	<b>16</b>
<b>Figura 3-1 Flujo de Caja del proyecto (Elaboración propia).....</b>	<b>24</b>
<b>Figura 3-2 Prototipo de baja fidelidad (Arq. Marlon Zavala).....</b>	<b>25</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 3. 1 Servicios faltantes en La Pirámide (Elaboración propia).....</b>	<b>18</b>
<b>Gráfico 3. 2 Área donde se diseñaría el hospedaje (Elaboración propia)..</b>	<b>18</b>
<b>Gráfico 3. 3 Noche que se quedaría en La Pirámide (Elaboración propia)</b>	<b>19</b>
<b>Gráfico 3. 4 Tipo de alojamiento en diseñar en la finca (Elaboración propia)</b>	<b>20</b>
<b>.....</b>	<b>20</b>
<b>Gráfico 3. 5 Tipo de comida para la finca (Elaboración propia).....</b>	<b>21</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 2-1 Matriz Importancia y Dificultad (Elaboración propia).....</b>	<b>8</b>
<b>Tabla 3-1 Análisis FODA del cantón con relación al proyecto (Elaboración propia)</b> <b>.....</b>	<b>21</b>
<b>Tabla 3-2 Análisis FODA de La Pirámide (Elaboración propia) .....</b>	<b>22</b>

## ÍNDICE DE PLANOS

<b>Plano 1 Cabaña especial (Arq. Marlon Zavala).....</b>	<b>12</b>
<b>Plano 2 Cabaña simple (Arq. Marlon Zavala).....</b>	<b>13</b>
<b>Plano 3 Diseño de propuesta para La Pirámide (Arq. Marlon Zavala).....</b>	<b>26</b>



# CAPÍTULO 1

## 1. INTRODUCCIÓN

Ventanas es un cantón de la provincia de Los Ríos, conocido como “La capital maicera del Ecuador” en donde habitan alrededor de 71.145 (INEC, 2001) personas. Está dividido en dos parroquias urbanas: Ventanas que es la cabecera cantonal y Diez de Noviembre; y tres parroquias rurales: Zapotal, Chacarita y Los Ángeles. La recreación es un derecho fundamental para la sociedad. Por lo tanto, es necesario brindar al visitante las oportunidades de disfrute de un territorio, que contenga la capacidad de suplir las expectativas en cuanto a la experiencia turística, con calidad en la prestación de servicios.

La finca “La Pirámide” del Ab. Carlos Carriel Abad tiene un paisaje natural que brinda la oportunidad de posicionar a la zona como un destino consolidado no solo para la parroquia rural Los Ángeles, sino para todo el cantón Ventanas. “La Pirámide” se encuentra ubicada en Los Ángeles, a 3.5 km del centro del cantón.

### 1.1 Descripción del problema

El 16 de julio del 2009 la finca “La Pirámide” abrió las puertas como un lugar de recreación, cuenta con dos piscinas una grande para adultos y otra pequeña para niños. Se abastece con agua que llega por gravedad desde la vertiente del río. Complementariamente tiene dos canchas de fútbol. Para quienes desean preparar sus alimentos, dispone de un espacio que tiene estructura de una cocina. Otro espacio dentro del lugar es una cascada natural que se forma en la época invernal. El nombre “La Pirámide” guarda relación con una piedra piramidal que se encuentra dentro del sitio.

Las instalaciones de “La Pirámide”, sirven también para realizar eventos sociales como fiestas de integración de empresas o asociaciones locales y juegos deportivos. La capacidad máxima es de 400 personas por evento. Por otra, parte los fines de semana el flujo de visitantes puede variar de 60 a 100 personas sin embargo durante los feriados puede duplicarse la cantidad.

Regularmente trabajan cuatro personas, una en el bar en el cual se expenden snacks y bebidas como jugos, gaseosas y cervezas, la segunda hace control del agua de las piscinas y las dos últimas trabajan en el mantenimiento del lugar.

Existen varias vías de acceso que permiten llegar a la finca tanto desde el norte del país como desde el sur. La vía interprovincial es la Panamericana que permite el acceso hasta Los Ángeles lugar donde se encuentran las instalaciones recreativas objeto de este estudio.

El propietario luego de evaluar las nuevas posibilidades de conectividad vial hacia la finca ha visto la oportunidad de invertir en un proyecto para darle un giro al negocio que actualmente sólo se dedica a la recreación ya que ha determinado a través de los visitantes, que existe una demanda que desean pernoctar dentro del lugar por lo cual es necesario contar con un proyecto para la construcción de nueva infraestructura para alojamiento turístico rural. Asimismo, se estima pertinente incluir en el proyecto la adecuación del área de expendio de snacks para implementar el servicio de alimentos y bebidas a través de un restaurante que ofrezca comida típica de la zona.

El proyecto integrador proporcionará al cliente una propuesta concreta, técnicamente sustentada que le permita resolver la necesidad planteada.

## **1.2 Justificación del problema**

La falta de oferta turística en el cantón Ventanas hace que este distrito sea solo buscado para cuestiones de actividades comerciales y no como una plaza de descanso o de ocios, brindando también un límite de ocupación para sus habitantes. Por lo tanto, es necesario diseñar la adecuación de servicio de alojamiento en la finca “La Pirámide”, cuyo propietario es el Ab. Carlos Carriel, quien proyecta convertir este lugar en un centro con actividades recreativas, de descanso para quienes pernocten en la propiedad y de esta forma se desarrolle el turismo en este sector.

Por esta razón, la realización del presente estudio pretende favorecer el desarrollo de la industria turística, ofreciendo una idea innovadora y sostenible. Asimismo, la experiencia del beneficiario sea productiva tanto para quienes ofrecen los servicios turísticos como para quienes lo reciben.

## **1.3 Objetivos**

### **1.3.1 Objetivo General**

Diseñar un plan de servicio de alojamiento turístico dentro de “La Pirámide” para el incremento de la oferta.

### **1.3.2 Objetivos Específicos**

1. Determinar el tipo de alojamiento idóneo para la diversificación de la oferta turística de “La Pirámide”.
2. Crear propuesta de alojamiento turístico dentro de “La Pirámide” complementando la oferta turística del lugar.
3. Medir la factibilidad financiera del proyecto estableciendo el monto de inversión del proyecto y su rentabilidad.

## **1.4 Marco teórico**

La parroquia rural Los Ángeles se ha convertido en una opción turística pese a que como lo indica un autor “En la parroquia no existe ninguna facilidad turística solo tiendas y puestos de comida rápida” (Andrade, 2015, p.70). Sin embargo, esta area rural, tiene actividades en desarrollo y la mayor motivación es la recreación en los balnearios aprovechando el afluente de los ríos que atraviesan la zona, por lo que se ha convertido en un lugar que se pueden ofrecer servicios de la programación turística.

Es importante recalcar que en las parroquias rurales existe la presencia de actividades agrícolas, pero en la actualidad se está aprovechando el componente turístico para realizar agroturismo en fincas y haciendas de esta zona del Ecuador, considerando que una finca tiene menos área que una hacienda. Colombia ha desarrollado en estas últimas décadas esta actividad y como ejemplo se puede mencionar que hay fincas para alojamiento como es el caso de las fincas del Eje Cafetero en donde se realiza agroturismo en Quindío y refleja la existencia de 24.500 fincas turísticas en todo el país (Portafolio, 2017).

A pesar de que el término finca turística no está tan definido porque una finca se la asocia con el agro, está cambiando la visión de los propietarios de este tipo de bienes. En la actualidad se considera aprovechar dichos espacios para que sean

multifuncionales integrando otras actividades distintas a las tradicionales. En Madrid, España desde el 2016 hay inversores que buscan fincas para poner en marcha proyectos hoteleros e inclusive convertirlas en complejos turísticos (Mena, 2016). Esto se puede replicar en otras áreas rurales de cualquier parte del mundo en donde existan los medios de financiamiento y un alto número de llegada por parte de visitantes y turistas. Todas estas actividades deben estar debidamente reglamentadas y contribuir con la sostenibilidad en el destino de visita.

Se puede diseñar varios tipos de alojamiento según las características del espacio natural donde se implementaría el servicio de alojamiento turístico. Para el caso del área rural o campestre se puede considerar cabañas o carpas para acampadas, cualquiera que se escoja puede contribuir al desarrollo local. “El alojamiento es una actividad turística que puede ser desarrollada por personas naturales o jurídicas, que consiste en la prestación remunerada del servicio de hospedaje no permanente, a huéspedes nacionales o extranjeros, para lo cual se considerarán los requisitos correspondientes a su clasificación y categoría” (Reglamento de Alojamiento Turístico, 2016, p.3). El alojamiento en las zonas rurales debe ser acorde a las características ambientales y geográficas del sitio para que no afecte el entorno, y exista armonía entre cada componente inmerso en el espacio turístico.

En Ecuador se puede diseñar varios tipos de alojamiento según las características del espacio natural donde se implementaría el servicio de alojamiento turístico, para el caso del área rural o campestre se puede considerar cabañas o carpas para acampadas (Reglamento General a la Ley de Turismo, 2015).

De acuerdo a los decretos reguladores del alojamiento turístico de la comunidad valenciana española (Conselleria de Turismo, 2010, p. 907) considera que en las áreas rurales el alojamiento se clasifica en:

- Casa rural que puede ser compartida o no con los propietarios abarcando 16 plazas para la pernoctación;
- Acampada en finca particular con vivienda habitada en

donde se puede generar un espacio cercano para instalar tiendas de campaña y pasar la noche; he, esta capacidad según el espacio puede ser para 10 personas; Albergue turístico: es una instalación independiente de uso colectivo habilitada para el alojamiento pero que carece de servicios complementarios. Para que se genere el alojamiento debe ir acompañado de actividades complementarias que inciten al visitante a la pernoctación. Estas actividades pueden ser recreativas como la práctica de algún deporte, el disfrute de espacios naturales mediante caminatas o ciclismo, el consumo de alimentos y bebidas, lugares de interés cercanos al sitio de estadía entre otros.

A nivel mundial se está trabajando en innovaciones para el servicio de alojamiento especialmente en sitios naturales, es el caso de “Miluna, a una hora de Madrid, ofrece una docena de habitaciones esféricas transparentes, en un lugar aislado del ruido y la contaminación desde donde contemplar el cielo a través de su techo y paredes de cristal” (Hinojosa, 2018) en donde las llamadas habitaciones burbujas están siendo tendencia.

Para enriquecer la oferta de alojamiento es prudente considerar complementar la oferta de alimentación para los huéspedes. Estableciendo horarios de atención, cantidad de personas a trabajar para abastecer todos los requerimientos (OIT, s.f.) El tipo de alimentación que se ofrece en el destino debe ser gastronomía propia del lugar generando una cadena de valor eficaz en el sitio para que se logre satisfacer a la demanda, y esta permanezca en constante crecimiento.

# CAPÍTULO 2

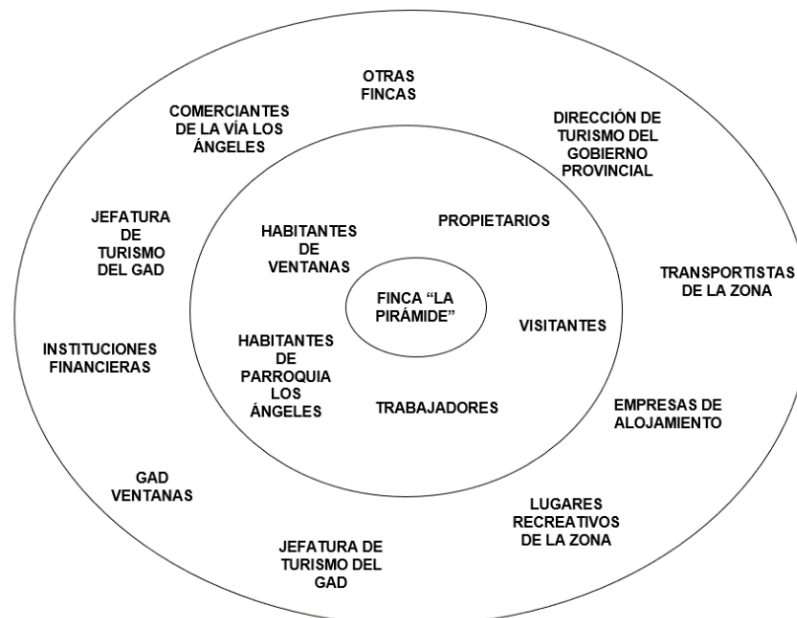
## 2. METODOLOGÍA

Para diseñar el plan de alojamiento turístico que estará ubicado en la finca “La Pirámide” se realizó un enfoque investigativo mixto (Johnson, Onwuegbuzie y Turner, 2007), en el cual predominó el método cuantitativo con una muestra probabilística. Asimismo, se desarrolló la metodología Design Thinking propuesta por Tim Brown que propone cinco pasos: Empatizar, definir, idear, prototipar y testear.

### 2.1 Mapeo de principales actores involucrados

El mapeo, que es una herramienta de diagnóstico que considera tanto a los actores internos y externos; primarios y secundarios se realizó con el propósito de establecer la solución más viable, a partir de los criterios de cada uno de los intervinientes en la propuesta (Gobernar, 2016).

**Figura 2-1 Mapeo de Actores Claves (Elaboración Propia)**



En este proceso de Mapeo de Actores Claves (MAC) se clasificaron los actores, se hizo una lluvia de ideas con roles, experiencias y perspectivas distintas, todas alineadas con el proyecto. Además, se identificaron las funciones de los actores,

luego se conocieron sus comentarios y se realizaron las adaptaciones de estrategias inherentes en el diseño. Así mismo, se analizaron cualitativamente las respuestas de los actores. La información obtenida de la actividad antes mencionada se contrastó con el nivel de influencia: poder alto, medio o bajo de cada actor. A continuación, se elaboró una tabla con los criterios antes citados (Ver Apéndice A: Tabla de Principales Actores). Al mismo tiempo, se reconocieron las relaciones sociales entre los diferentes actores escogidos y el objetivo del proyecto. Los actores internos para este proyecto fueron los propietarios, trabajadores y otros.

Entre los actores externos se identificaron a los visitantes, los habitantes de la parroquia “Los Ángeles” y de la cabecera cantonal “Ventanas”, empresas de alojamiento de Ventanas, lugares recreativos aledaños a la finca, transportistas de Ventanas, Río Sibimbe y Echeandía, Jefatura de Turismo y Ambiente del GAD, habitantes de los Ángeles, Comerciantes de la vía Los Ángeles.

### **2.1.1 Entrevistas**

Se procedió con las entrevistas al propietario, a los trabajadores y otros actores como parte de la investigación cualitativa. Quienes trabajan en la finca comentaron acerca de los distintos proyectos en torno al desarrollo turístico de la finca. Se percibió un importante compromiso con estas aspiraciones. Las repuestas fueron clasificados en las siguientes categorías: ciudad de Ventanas, turismo, parroquia “Los Ángeles” y sitios recreativos configuró una perspectiva distinta a la establecida al inicio del proyecto ya que se diversificaron las áreas de intervención dentro de este. (Ver Apéndice B Resumen de entrevistas).

A partir de la información obtenida durante las entrevistas realizadas en el mapeo de actores, se diseñó una matriz que resumió el grado de Importancia y dificultad de cada aspecto, abarcando la información obtenida al conocer las perspectivas de cada actor con respecto a la propuesta.

### **2.1.2 Matriz Importancia y Dificultad**

Se clasificó la información recabada durante las entrevistas, cada aseveración fue clave para determinar las estrategias de la propuesta. Cada una de estas se situó en la respectiva matriz con el criterio de mayor y menor importancia. Así también, las de mayor y menor dificultad. Para garantizar la viabilidad se consideraron las

aseveraciones de mayor importancia y menor dificultad, esta selección permitió escoger las opciones viables a considerarse en la propuesta de alojamiento.

**Tabla 2-1 Matriz Importancia y Dificultad (Elaboración propia)**

<p><b>+Dificultad, - Importancia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Proponer proyectos al GAD para mejorar atractivos cercanos a la finca.</li> <li>● Aplicar modelos de alojamiento de lugares similares.</li> </ul>	<p><b>+Dificultad, +Importancia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Realizar un plan de marketing para la parroquia Los Ángeles.</li> <li>● Captar la mayor parte de visitantes del cantón.</li> <li>● Implementar servicio de alcantarillado.</li> <li>● Mantener limpios los caudales de los ríos en la zona.</li> <li>● Conseguir financiamiento en entidad pública.</li> <li>● Aperturar restaurante que ofrezca comida típica.</li> <li>● Plantear campaña publicitaria para la finca.</li> </ul>
<p><b>-Dificultad, - Importancia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Crear recorrido guiado dentro de la finca.</li> <li>● Mejorar señalética turística del lugar.</li> <li>●</li> </ul>	<p><b>-Dificultad, + Importancia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Capacitar al personal</li> <li>● Fomentar la gastronomía típica del lugar.</li> <li>● Mejorar el camino hacia la finca.</li> <li>● Diseñar la adecuación de cabañas en La Pirámide.</li> <li>● Esquematizar el restaurante para el lugar.</li> <li>● Recaudar tarifa de ingreso al poner en marcha el proyecto.</li> <li>● Adecuar las instalaciones para recibir a turistas.</li> </ul>

## 2.2 Estudio de Mercado

Para el estudio de mercado se realizó un análisis previo del contexto, se estableció la muestra, luego se aplicaron métodos cualitativos y cuantitativos. Además, se obtuvo el perfil del visitante de “La Pirámide”.

### 2.2.1 Investigación cuantitativa

Para el levantamiento de la información se elaboró el cuestionario para la encuesta que formó parte del estudio de mercado ya que era necesario conocer la oferta específica



que los visitantes desearían recibir durante su estadía en la finca. En la investigación fue seleccionada una muestra conformada por personas nacidas en Ventanas pero que no habitan en el cantón, otra parte la constituyeron ciudadanos de cantones aledaños a Ventanas y habitantes de la ciudad de Guayaquil todos con preferencias por paseos a fincas o haciendas. A través de preguntas filtros en las tres secciones de la encuesta se obtuvo información del segmento poblacional interesado en acudir a sitios recreativos como “La Pirámide”.

## 2.2.2 Determinación del tamaño de la muestra

Para el tamaño de la muestra se aplicó la fórmula de muestreo aleatorio simple utilizando dos poblaciones las cuales se sumaron; una de 66.551 habitantes del cantón Ventanas de la provincia de Los Ríos y otra es 2.350.915 habitantes de la ciudad de Guayaquil de la provincia del Guayas (INEC, 2010).

### 2.2.2.1 Formula de la muestra

Con la fórmula detallada se calculó el número de encuestas a realizar:

$$N= 2.417.466$$

$$Z= 95\%= 1,96$$

$$e=5 = 0,05$$

$$p=50=0,5$$

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

$$n = \frac{2417466 * 1,96^2 * 0,5(1 - 0,5)}{(2417466 - 1) * 0,05^2 + 1,96^2 * 0,5(1 - 0,5)}$$

$$n = \frac{2417466 * 3,8416 * 0,5(0,5)}{(2417465) * 0,0025 + 3,8416 * 0,5(0,5)}$$

$$n = \frac{2321734,346}{6044,6229}$$

$$n = 385 R/$$

Para mayor agilidad para el cálculo de la muestra se utilizó el programa Raosoft que facilitó el cálculo de la muestra (Ver apéndice C: Figura Cálculo muestra en Raosoft).

### 2.2.3 Estructuración de la encuesta

La encuesta incluyó datos demográficos del encuestado y 22 preguntas estructuradas en tres secciones: preguntas generales, La Pirámide y alojamiento en finca (Ver apéndice D Encuesta para estudio de mercado La Pirámide). El objetivo de la encuesta fue indagar la experiencia de los encuestados en lugares recreativos además se propuso conocer la frecuencia de visitas. Asimismo, se auscultó la disponibilidad de pago por pernoctar en la finca junto a la aceptación del tipo de servicio de alimentación y por otra parte que tipo de movilización utilizaría para desplazarse y llegar a la finca.

Las preguntas de alojamiento también fueron dirigidas tanto para quienes no han visitado la finca (a estas personas se les mostró mapa, fotos y videos del lugar) como para quienes sí lo han hecho (Ver apéndice E Fotografías de La Pirámide).



**Figura 2-2 Vista panorámica de La Pirámide (Alexi Cabrera)**

### 2.2.4 Validación de la encuesta

La validación de la encuesta se realizó a través de un grupo focal virtual conformado por seis personas que visitan habitualmente lugares recreativos para ellos se aplicó un formulario en Google Forms (Ver apéndice F Validación Encuesta Google Forms). Al término de la validación se realizaron los cambios necesarios y se aplicó la encuesta de manera definitiva.

### **2.3 Perfil del visitante de La Pirámide**

Una vez aplicada la encuesta se obtuvo el perfil del visitante que llega a La Pirámide se conoció qué días dedican para realizar paseos, con quién o quiénes van acompañados, qué tipo de transporte usan y cómo suelen conocer sobre los sitios recreativos del país también se averiguó qué aspectos movilizan el interés por desplazarse de los encuestados así como la percepción de lo que se puede mejorar y el interés por la oferta de alojamiento en La Pirámide (Ver apéndice G Tabla perfil del Visitante La Pirámide).

### **2.4 Mapeo de Hospedería**

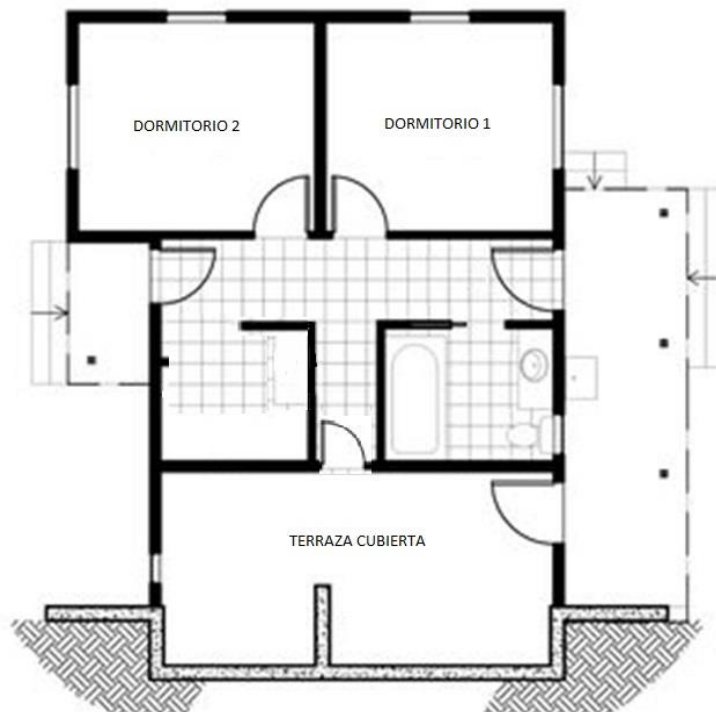
Se realizó un mapeo de hospedería existente en la zona que se limitó a cinco hoteles en área urbana. Esta actividad se propuso conocer la aceptación del nuevo producto de alojamiento turístico a implementarse en “La Pirámide”. (Ver apéndice H Tabla de Hospedería). Asimismo, en entrevista con la jefa de Turismo del GAD cantonal se conoció de otros proyectos afines con el alojamiento a implementarse en La Pirámide. S

### **2.5 Estudio técnico**

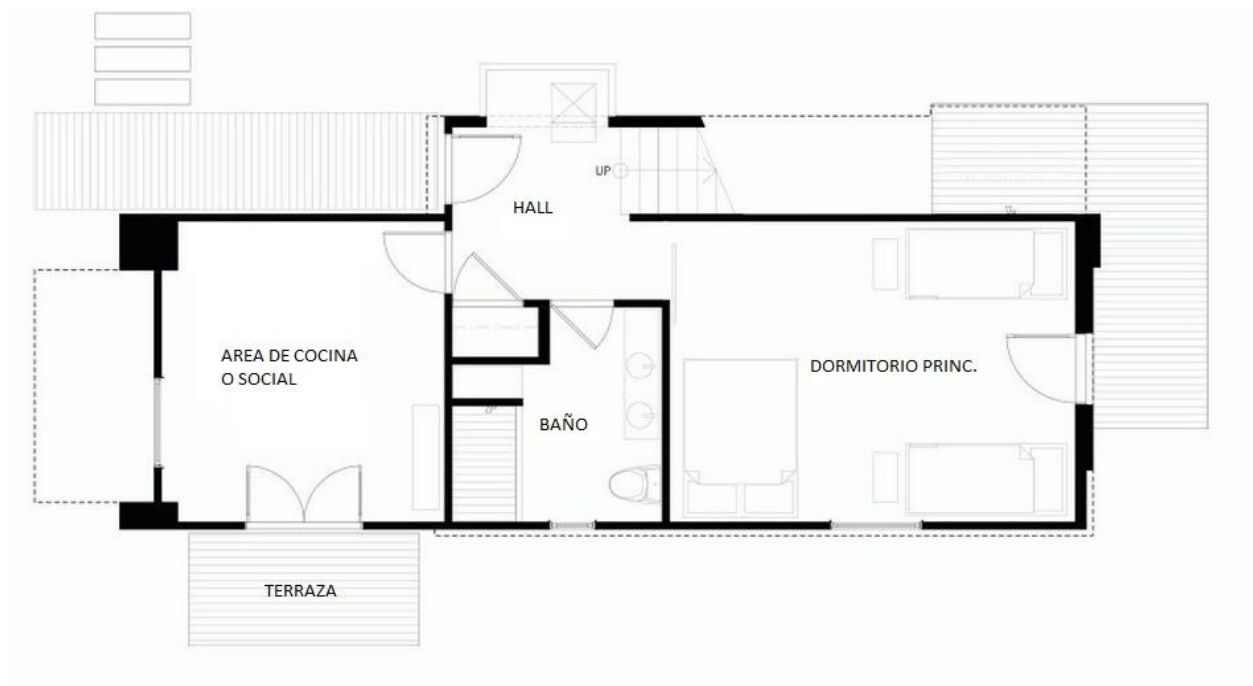
Otra estrategia es el estudio técnico, que se realizó para verificar la viabilidad técnica de la construcción de las cabañas. El análisis incorporó el estudio, trazado y distribución del suelo lo que permitió determinar el diseño de la propuesta de las nuevas áreas: alojamiento, restaurante, senderos y nuevas zonas de descanso, además se realizó el presupuesto para invertir en el diseño de cabañas e infraestructura general. A partir de la información se creó un plano de las potenciales ubicaciones de los espacios sugeridos, dicho plano sirvió como prototipo de alta fidelidad. Como recurso complementario se utilizó la primera ficha del Manual de Diagnóstico turístico local (Ricaurte, 2009) para conocer la situación actual de la finca (Ver apéndice I Ficha uno Caracterización de atractivo). Por otra parte, se diseñó la distribución del espacio dentro de las cabañas una vez realizada la inspección por la finca.



**Figura 2-3 Inspección en lugar donde irían las cabañas (Arq. Marlon Zavala)**



**Plano 1 Cabaña especial (Arq. Marlon Zavala)**



**Plano 2 Cabaña simple (Arq. Marlon Zavala)**

## **2.6 Estudio financiero**

Para realizar el estudio financiero se realizó la estimación de la demanda que acude a la finca. Se estimó según información proporcionada por el dueño acerca de la cantidad de personas que llegan cada semana. Asimismo, según el estudio de mercado se calculó en porcentaje cuantas personas estarían dispuestas a pagar una tarifa mínima de ingreso, cuantas harían uso del servicio de hospedaje y cuantas personas consumirían el servicio de restauración, entre otros servicios que la finca brindaría como alquiler para eventos, acampadas, caminata guiada, parqueadero y campeonato deportivo para generar mayor nivel de ingresos. Esta estimación se la realizó para el primer año y se proyectó a cinco años tomando una tasa de crecimiento poblacional de Los Ríos, Guayas y cantones cercanos a Ventanas.

La determinación de la rentabilidad se la realizó por medio del flujo de caja donde se calculó Valor Actual Neto y se conoció la Tasa Interna de Retorno que se obtendría al invertir en el diseño del presente proyecto.



## 2.7 Prototipos

La metodología de Design Thinking exige prototipar como cuarto paso (Ver apéndice J Resumen de Metodología Design Thinking para La Pirámide ) antes de la aprobación del proyecto se validen dos prototipos uno de baja y otro de alta fidelidad (Brown, 2018).

### 2.7.1 Prototipo de baja fidelidad

Para este prototipo se realizó un bosquejo técnico con las perspectivas arquitectónicas de la finca. Para ello se facilitó información audiovisual del área de “La Pirámide”. Este bosquejo fue sometido a la consulta de seis expertos en el área de alojamiento que colaboraron con la validación de la ubicación de cabañas, restaurante y parqueos dentro del lugar.

### 2.7.2 Prototipo de alta fidelidad

Una vez validado el prototipo de baja fidelidad, se proyectó el de alta fidelidad que es un plano elaborado en AutoCAD y el resultado es una lámina con las mediciones respectivas y la ubicación de los nuevos productos propuestos para la finca.

La elaboración del prototipo de alta fidelidad estuvo a cargo de un profesional de la arquitectura quién realizó una visita de campo y las respectivas mediciones que sustentan la distribución de las nuevas áreas. Posteriormente, el prototipo fue validado tanto por el cliente como los expertos en turismo.



**Figura 2-4 Entrevista a Juan Mendoza con prototipo (Teresa Viteri)**

## 2.8 Validaciones de prototipos

Se escogió seis personas para la validación de baja fidelidad y seis para la de alta fidelidad. Se elaboró un formato de ficha de Feedback (Ver apéndice K Fichas de validación) para cada validador en donde ellos en primera instancia los validadores escuchaban la propuesta, luego hacían preguntas, indicaban que les gustó, hicieron críticas e indicaron nuevas ideas y mejoras. Para la validación con el cliente se elaboró una última ficha de validación en donde expresó su criterio acerca del prototipo de alta fidelidad (Ver apéndice L Ficha validación del cliente).



**Figura 2-5 Validación con Ab. Carlos Carriel dueño La Pirámide (Robin Cabrera)**

## 2.9 Propuesta

Luego de los resultados obtenidos a través de los métodos cualitativos y cuantitativos se realizó el diseño de la propuesta de alojamiento para la finca “La Pirámide”. Se estableció el número de cabañas y camas. De la misma manera, se ofrecieron sugerencias para la mejora continua del servicio de restauración (Ver apéndice M Imágenes de propuesta de alojamiento y otros servicios). Fueron diseñadas cuatro cabañas dos simples de 42m<sup>2</sup> cada una y dos especiales ambas de 54m<sup>2</sup>

Se propuso diseñar cuatro cabañas más amplias y de mejor resistencia que las planeadas a construirse actualmente en la finca. Las cabañas que se observaron en la visita a la finca son de inversión mínima lo cual hace que disminuya su vida útil a diferencia de las cabañas propuestas para este proyecto.

Se estableció cobrar una tarifa por cabaña independiente de la cantidad de personas que pernocten, con capacidad máxima de seis personas por cabaña. Se estimó alojamiento para 24 personas por noche.



**Figura 2-6 Diseño de cabañas en La Pirámide (Arq. Marlon Zavala)**

Asimismo, se incluyó un desayuno en la tarifa por cabaña para cada huésped por lo que se consideró la adecuación de la zona del kiosco convirtiéndose en restaurante con capacidad para 80 comensales que disfrutaran de comida típica.

Se planteó mejorar la infraestructura e instalaciones del lugar para brindar otros servicios como alquiler del área privada para eventos alejada de la zona de hospedaje; ampliar la cantidad de baños, duchas y vestidores; área de parqueos para visitantes y turistas; diseñar la construcción de dos garitas, una para ingreso de visitantes y otra para huéspedes; creación de oficina administrativa con punto médico; servicio de acampadas dirigidas a estudiantes de todo nivel educativo de los poblados urbanos cercanos a La Pirámide; campeonatos deportivos con quienes acuden frecuentemente al lugar; caminatas guiadas por los senderos que se incorporarían en la primera fase del proyecto. Por otra parte, para la segunda fase del proyecto se consideró pertinente activar el lago mediante la construcción de un muro de gaviones, implementación de canchas polifuncionales y adoquina



# CAPÍTULO 3

## 3. RESULTADOS Y ANÁLISIS

### 3.1 Resultado y análisis del Mapeo de Actores

A partir de las respuestas obtenidas de los actores intervinientes se diseñaron las siguientes mejoras para la finca La Pirámide: Adecuación de las cabañas, propuesta para el restaurante, adecuación de las instalaciones y mejoramiento de la infraestructura para la recepción de los turistas.

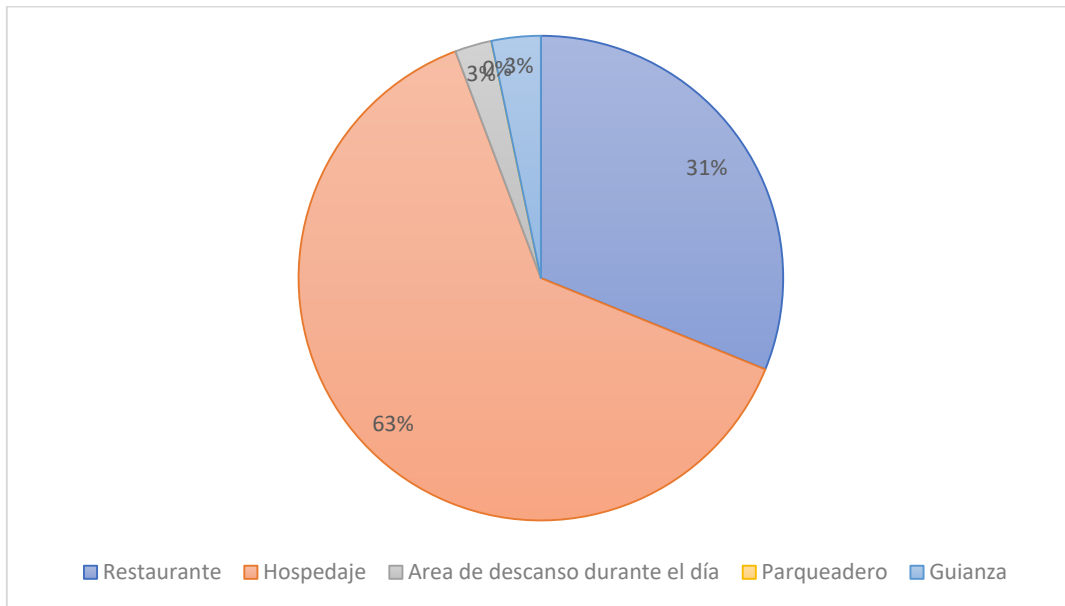
### 3.2 Resultado y Análisis del Estudio de Mercado

Con un nivel de confianza de 90% sobre los datos obtenidos, se conoció que el 69.5% de personas que visitan sitios recreativos los hacen acompañado de su familia durante los fines de semana utilizando en 62.9% vehículo propio. Así también, se desplazan a sitios que les fueron recomendado basándose en experiencias previas y buscan información de estos lugares en redes sociales.

Las parroquias rurales tienen potencial para desarrollarse turísticamente (Ver Apéndice N Gráficos de Estudio de Mercado), tal es el caso de Los Ángeles que debe fomentar la gastronomía local, mejorar la conectividad vial y adecuar sus instalaciones para recibir a visitantes y turistas es así como esta parroquia tendría crecimiento turístico.

Al mejorar los aspectos antes mencionados en Los Ángeles, incrementaría la afluencia de visitantes a La Pirámide que cuenta con posibilidades de implementar mayores servicios como alojamiento y restauración.

**Pregunta: En cuanto a servicios con los que no cuenta “La Pirámide” ¿Qué cree usted que le hace falta a la finca “La Pirámide” para mejorar la experiencia de los visitantes?**

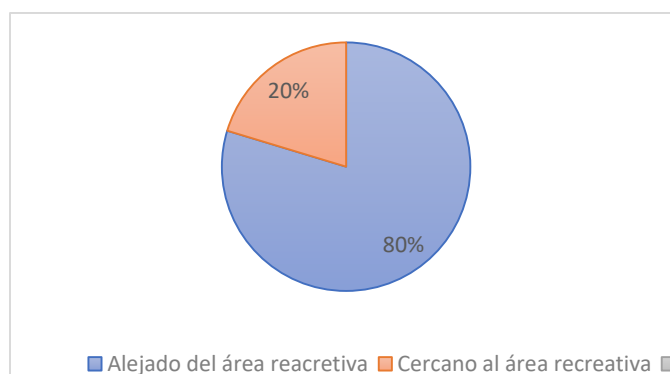


**Gráfico 3. 1 Servicios faltantes en La Pirámide (Elaboración propia)**

**Resultado:** Las personas que han visitado La Pirámide indicaron en un 63% su preferencia para implementarse servicio de alojamiento, seguido del requerimiento de un restaurante con 31%. Mostraron poco interés por área de descanso durante el día, parqueadero y guianza.

**Análisis:** Se corroboró la necesidad de la implementación del alojamiento en la finca y la evidente mejora del bar transformando este espacio en un restaurante que funcione dualmente con el servicio de hospedería a diseñarse.

**Pregunta:** ¿En qué lugar de la finca considera que debería ubicarse los lugares para pasar y descansar durante la noche

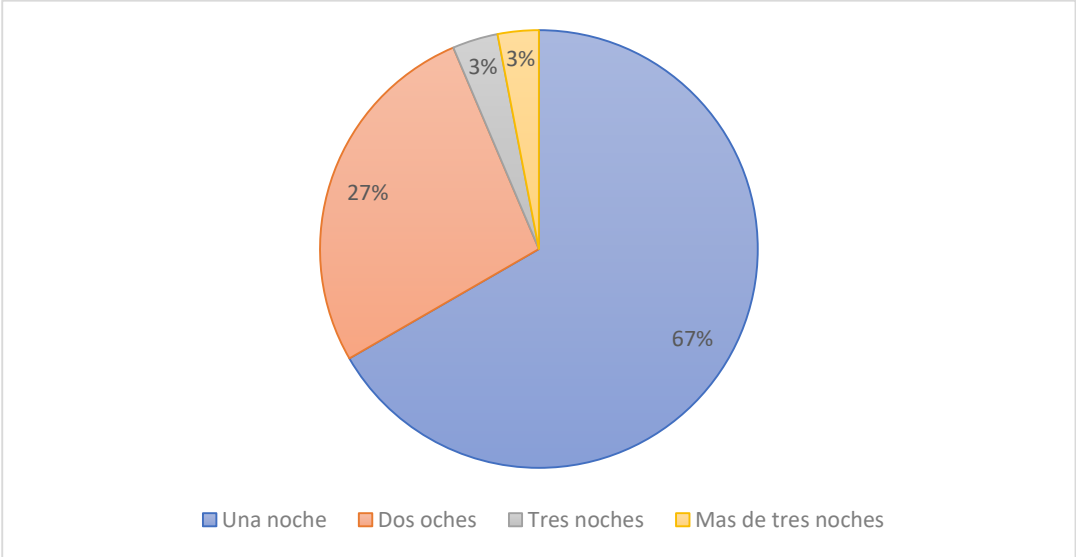


**Gráfico 3. 2 Área donde se diseñaría el hospedaje (Elaboración propia)**

**Resultado:** La necesidad de hospedarse dentro de la finca radicó en dos áreas para efecto del estudio que refleja una marcada tendencia con 80% a ubicarse alejado del área de recreación contrastando un 20% que quisiera que este servicio este cercano al área de recreación.

**Análisis:** El área de recreación comprende piscinas, canchas, comedor y bar. El servicio de hospedaje se debe ubicar alejado de esta área para generar armonía dentro del lugar y que exista privacidad para los huéspedes.

**Pregunta:** En caso de que usted pueda dormir al terminar su día de recreación dentro de la finca “La Pirámide” ¿Cuántas noches se quedaría?

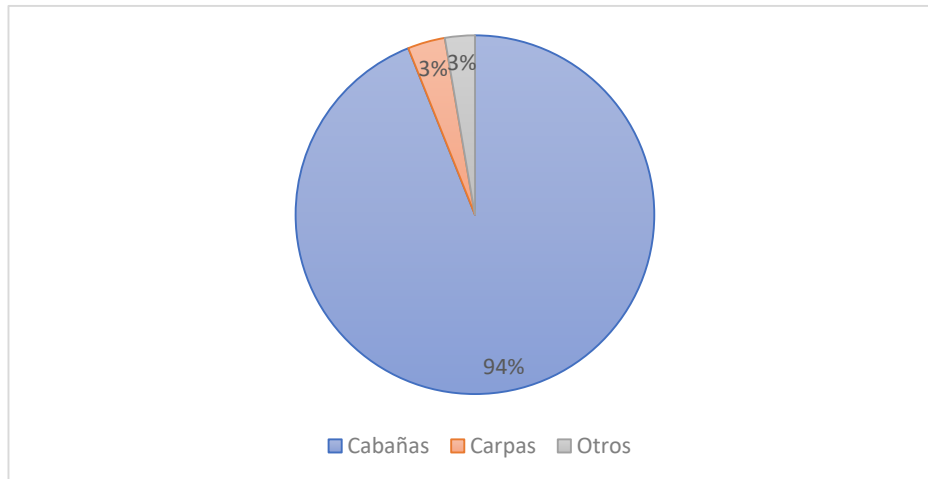


**Gráfico 3.3 Noche que se quedaría en La Pirámide (Elaboración propia)**

**Resultado:** De los 297 encuestados el 67% dijo que pernoctaría una noche dentro de La Pirámide, mientras que el 27% de las personas estarían dispuesta a quedarse dos noches en la finca, también hay dos de 3% que dijeron que se quedarían 3 noches y más de tres noches en el lugar.

**Análisis:** Existe necesidad de alojamiento marcada en donde una gran parte de los visitantes requieren de una noche de pernoctación. Al implementarse este servicio y según su calidad podría incrementar el índice de pernoctación según la calidad del servicio.

**Pregunta: ¿Qué tipo de alojamiento considera usted que es el ideal para implementar en la finca “La Pirámide”?**

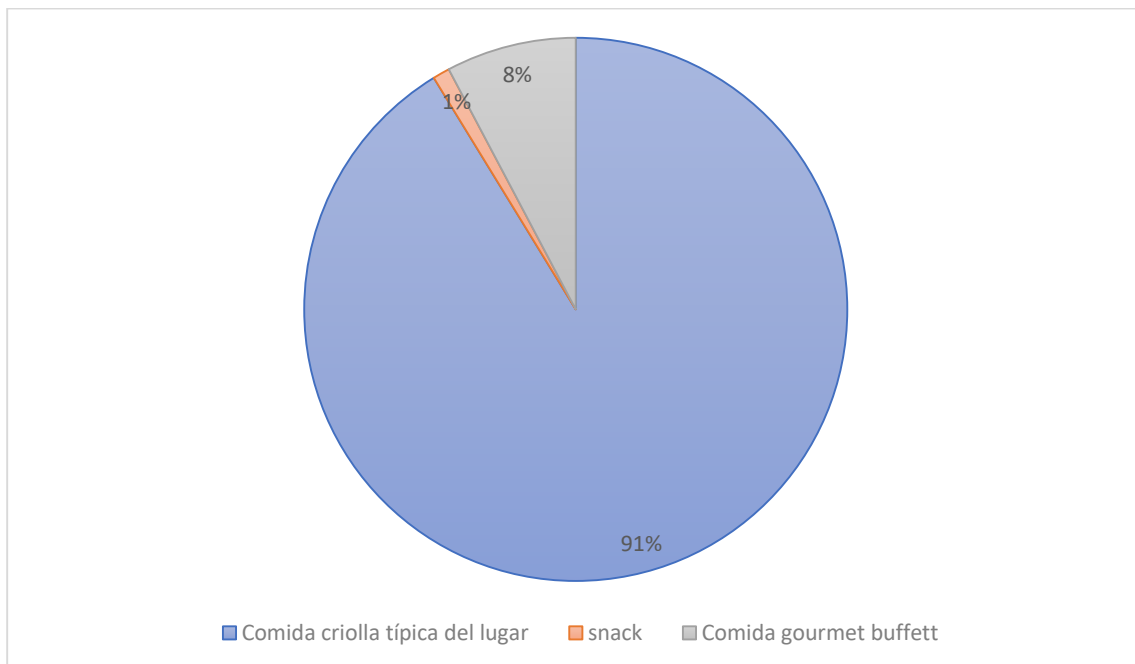


**Gráfico 3. 4 Tipo de alojamiento en diseñar en la finca (Elaboración propia)**

**Resultado:** El 94% de las personas contestaron que el tipo de alojamiento para implementar en la finca sería cabañas, mientras que un 3% prefieren carpas y el otro 3% que se realice otra clase de alojamiento.

**Análisis:** Las cabañas son el tipo de alojamiento ideal a implementarse en la finca las cuáles deben ser familiares porque este tipo de lugares está dirigido a un segmento familia construidas ornamentalmente con materiales semejantes a los de la zona.

**Pregunta: ¿Qué tipo de comida le gustaría que se venda dentro de la finca “La Pirámide”?**



**Gráfico 3. 5 Tipo de comida para la finca (Elaboración propia)**

**Resultado:** La mayoría de los encuestados que pertenecen al 91% han indicado que les gustaría que el sitio oferte comida típica del lugar, el 8% de personas quieren comida gourmet y el 1% desearía que vendan snack.

**Análisis:** Acompañando a esta propuesta de alojamiento debe ir un servicio de restauración que ofrezca comida típica del lugar como seco de pato, seco de gallina, frito, caldo de salchicha entre otros. Este tipo de comida es escasa de encontrar dentro de lugares recreativos tan sólo se expende en la vía. Así, se contribuye al incremento de la cadena de valor en la oferta de La Pirámide.

### 3.3 Análisis FODA

<p><b>Fortaleza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los ventanenses que por varios motivos residen en otras ciudades regresan como visitantes al cantón.</li> </ul>	<p><b>Oportunidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La mayoría de visitantes realizan actividades de esparcimiento.</li> </ul>
<p><b>Debilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los turistas demandan hospedaje porque realizan actividades comerciales, más no por turismo.</li> </ul>	<p><b>Amenaza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La inseguridad de la parroquia disminuye la afluencia de visitantes.</li> </ul>

**Tabla 3-1 Análisis FODA del cantón con relación al proyecto (Elaboración propia)**

<p><b>Fortaleza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuenta con una vía de acceso asfaltada, desde esta hasta la finca existen # kilómetros.</li> <li>• Lugar recreativo de mayor extensión en la zona.</li> <li>• Entrada gratuita, quienes visitan la finca pueden recorrer todo el lugar y recolectar frutos de temporada.</li> <li>• Los empleados pertenecen a la zona.</li> </ul>	<p><b>Oportunidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los visitantes buscan actividades de recreación en la zona.</li> <li>• Un gran porcentaje de visitantes muestra disposición para pernoctar en la finca.</li> <li>• Ser reconocida a nivel provincial.</li> <li>• Atraer visitantes de otras zonas que tengan predilección por sitios recreativos campestres.</li> </ul>
<p><b>Debilidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personal con limitado conocimiento de servicio turístico.</li> <li>• Deficiencia en el servicio de restauración.</li> <li>• Inexistencia de caminerías.</li> <li>• Gratuidad a los visitantes de la finca.</li> <li>• Necesidad de estrategia de difusión del lugar.</li> </ul>	<p><b>Amenaza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opción de hospedaje en casa locales.</li> <li>• Deterioro del sendero durante la estación invernal.</li> <li>• Preferencia de algunos visitantes por caudales en vez de piscinas.</li> </ul>

**Tabla 3-2 Análisis FODA de La Pirámide (Elaboración propia)**

### **3.4 Resultado y Análisis del Mapeo de Hospedería**

Según el registro de hospedajes más destacados dentro del conglomerado urbano, el cantón Ventanas cuenta con empresas de alojamiento, en su mayoría hostales. Dichas empresas no han sido consideradas competencia directa para La Pirámide porque están ubicadas en el centro de la cabecera cantonal. Sin embargo, existen proyectos de turismo rural que están surgiendo en la zona como La Casa del Árbol que ofrece facilidades básicas para hospedaje (Ver Apéndice H Mapeo de Hospedería urbana y rural). Asimismo, se conoció que existen dos proyectos comunitarios en la cascada La Industria.

### **3.5 Resultado y Análisis de estudio técnico**

El proyecto se localiza en el conglomerado rural de Los Ángeles. Se identificaron los procesos a desarrollarse para el diseño del hospedaje, en primera instancia se debe realizar el relleno compacto para la zona donde se ubicarán las cabañas diseñadas. El estudio técnico revela que las cabañas pueden construirse con materiales de la zona como madera, caña guadúa y hormigón (Ver Apéndice O Presupuesto de Obra e Infraestructura).

## **3.6 Estudio financiero**

### **3.6.1 Flujo de Caja**

Se calculó los ingresos de cada rubro, con una tarifa de \$30 por cabaña, considerando inversión en cabañas de \$54,509.67. En el primer año un ingreso esperado de \$16,689.60 por hospedaje, \$7,519.44 por recreación, \$24,514.56 por restauración y \$26,313.93 de ingresos por otras actividades a realizarse en la finca como alquiler para eventos, acampadas, parqueos, caminata guiada y campeonatos deportivos. Los ingresos totales ascienden a \$75,035.52. Con respecto a los gastos operativos se refleja \$ 15,787.68 \$ y los gastos administrativos son de \$ 7,408.32.

El monto de inversión inicial que se necesita para la puesta en marcha del proyecto es de \$260,051.43, para cubrir el monto de inversión el propietario debe tener fondos propios de \$53,878.11 y financiar mediante un préstamo de \$208,041.14 en alguna entidad pública como la Corporación Financiera Nacional a una tasa de interés del 7.5% que corresponde a las tasas referenciales para este tipo de proyectos.

Dicho préstamo tendrá gastos financieros de \$15,603.09 y una amortización de la deuda de \$64,396.56 en el primer año.

Al conseguir el financiamiento, y lograr la puesta en marcha del diseño de adecuación de servicios turísticos en la Pirámide el propietario tendrá una Tasa Interna de Retorno del 20% con un Valor Actual Neto de \$10,190.16, con flujos positivos en el cuarto año (Ver Apéndice P Estudio Financiero). Se considera una propuesta rentable porque permite recuperar la inversión y cumple con la TMAR exigida 17,92%.

Años	0	1	2	3	4	5
Ingresos		\$ 79,210.54	\$ 90,244.10	\$ 102,870.38	\$ 117,659.77	\$ 135,053.67
Gastos operativos		\$ (14,754.17)	\$ (16,229.58)	\$ (17,852.54)	\$ (19,637.80)	\$ (21,601.58)
Gastos administrativos		\$ (7,408.32)				
Gastos financieros		\$ (17,342.73)	\$ (11,974.50)	\$ (6,203.66)	\$ -	\$ -
Depreciación		\$ (13,500.16)	\$ (13,500.16)	\$ (13,500.16)	\$ (13,566.80)	\$ (13,566.80)
Utilidad antes de imps. trabajadores		\$ 26,205.17	\$ 41,131.54	\$ 57,905.71	\$ 77,046.85	\$ 92,476.97
15% Utilidad Trabajadores		\$ 3,930.78	\$ 6,169.73	\$ 8,685.86	\$ 11,557.03	\$ 13,871.55
Utilidad antes de impuesto a la renta		\$ 22,274.40	\$ 34,961.81	\$ 49,219.85	\$ 65,489.82	\$ 78,605.43
25% Impuesto a la renta		\$ 5,568.60	\$ 3,966.92	\$ 6,268.60	\$ 8,754.62	\$ 10,053.67
Utilidad neta		\$ 5,782.13	\$ 11,900.76	\$ 18,805.80	\$ 26,263.86	\$ 30,161.00
Ajuste por Depreciación		\$ 13,500.16	\$ 13,500.16	\$ 13,500.16	\$ 13,566.80	\$ 13,566.80
valor en libros						\$ 190,717.85
Amortización de la deuda		\$ (71,576.36)	\$ (76,944.58)	\$ (82,715.43)	\$ -	\$ -
Inversión Inicial	\$ (289,045.46)					
Préstamo	\$ 231,236.36					
Capital de trabajo	\$ (1,867.82)					\$ 1,867.82
Flujo de Caja	\$ (59,676.91)	\$ (52,294.06)	\$ (51,543.66)	\$ (50,409.47)	\$ 39,830.67	\$ 43,727.80
VAN	\$ 7,465.04					
TIR	20%					
TMAR	17.92%					

**Figura 3-1 Flujo de Caja del proyecto (Elaboración propia)**

### 3.7 Resultado y análisis de validación de prototipos

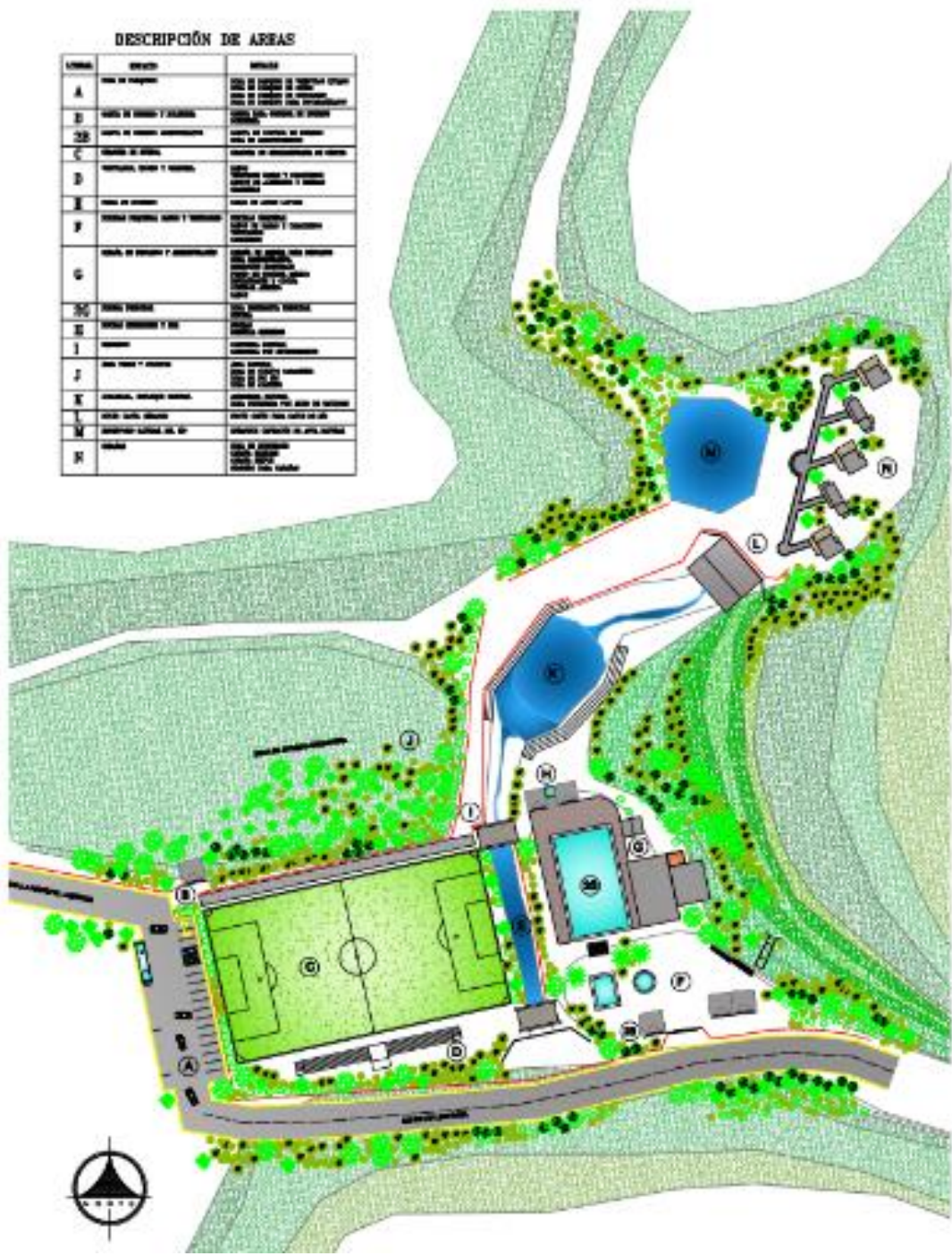
La validación de baja fidelidad aportó al proyecto mejoras adicionales al hospedaje como el aumento de servicios higiénicos y vestidores en el área recreativa, convertir al bar en un restaurante, habilitar oficina administrativa considerando dentro de ella un punto médico.

Como resultado general de la validación de alta fidelidad se espera que el proyecto se ponga en marcha debido a que en Los Ángeles hace falta la ejecución de proyectos que favorezcan el turismo en la zona. Además, se espera que el área de hospedaje sea un lugar para despejarse que parcialmente cuente con privacidad, quietud y confort.





Figura 3-2 Prototipo de baja fidelidad (Arq. Marlon Zavala)



Plano 3 Diseño de propuesta para La Pirámide (Arq. Marlon Zavala)

### **3.7.1 Validación del cliente**

- La propuesta cumple con los criterios de validación siendo entendible además de responder a la principal necesidad para la finca que es el alojamiento.
- Aportaría al usuario que visita la finca con la mejora de instalaciones. Al visitante se le cobraría una tarifa de ingreso para recuperar la inversión por infraestructura.
- Para el alojamiento se precisa ubicarlo alejado de la zona recreativa como área exclusiva contemplando el diseño con cinco cabañas. El turista contará con desayuno incluido en la tarifa.
- Como parte complementaria se debe mejorar la zona del kiosko y convertirlo en restaurante que ofrezca comida típica de la zona.
- En el bloque administrativo se contempla que este ubicado un punto médico para dar primeros auxilios.

# CAPÍTULO 4

## 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Una de las primeras conclusiones que se obtiene de este proyecto de investigación es la necesidad de alojamiento en la finca La Pirámide, para ello se han diseñado cinco cabañas como tipo de hospedaje para la primera etapa, que abarca este proyecto esperando hospedar a 1800 personas durante el primer año. Es indispensable que para la adecuación de las cabañas en la finca, se establezca un restaurante para la atención a los clientes. Complementando la propuesta, también se considera la remodelación de infraestructura existente y adecuación de instalaciones para el disfrute del visitante. En una segunda etapa del proyecto, se considera diseñar un área de eventos privados, ampliar el área de las canchas e implementar un muro de gaviones en el lago.

### 4.1 Conclusiones

- De acuerdo con los requerimientos de alojamiento de estadías cortas, es importante que se diseñen cabañas de madera especial y simple. El 67% de los encuestados afirmaron que se quedarían por los menos una noche en el lugar. En esta primera etapa se realizarán cinco, dos especiales con 54m<sup>2</sup> de área las cuales constan de dos habitaciones, cocina, comedor, baño y terraza, y tres simples con 42m<sup>2</sup> de área, las cuales están equipadas con un amplio dormitorio, cocina, comedor, baño y terraza cubierta. Los dos tipos cuentan con capacidad de hospedaje de hasta seis personas y se diseñaron con material acorde a la ornamentación de la finca para cuidar el medio ambiente y ecosistema.
- Del mismo modo, se establece la necesidad del diseño de un nuevo servicio de alimentos y bebidas que complemente la oferta de servicios turísticos considerando los estándares de calidad y seguridad alimentaria. A partir de la búsqueda de información, se confirmó que el 97% de visitantes desearían que se ofrezca comida típica del lugar como caldo de salchicha y secos de pollo, pato y gallina. Por lo que se consideró en el diseño un restaurante con todos sus equipos e instalaciones en donde habrá espacio para 80 comensales en esta primera etapa. Se debe agregar que en el restaurante se ofrecerá el servicio de desayuno a la habitación para los huéspedes.
- Es necesario renovar las áreas recreativas e incorporar senderos ecológicos con su respectiva señalética turística en todo el espacio. Por otra parte, la finca no cuenta con parqueadero señalizado, por lo cual es prioritario dentro de la

propuesta la mejora del área de parqueos de tal manera que se distribuya espacios para los visitantes y huéspedes manteniendo el criterio de confort. Además de debe hacer uso del área privada para realización de eventos, considerar campeonatos deportivos, excursiones para estudiantes y caminatas guiadas. Asimismo, se considera la habilitación de espacios para personas con capacidades especiales haciendo referencia al turismo accesible.

- Dentro de la propuesta se considera la adecuación de un bloque administrativo, que contará con una oficina donde se registrará a los visitantes y huéspedes que acudan al sitio, de esta manera se anotará información que facilite la ejecución de futuros proyectos; puesto que la inexistencia de lo mencionado complicó la estimación de la demanda para este estudio. Por otra parte, se diseña un punto médico en esta misma área donde estará un auxiliar de enfermería específicamente los fines de semana, que es el período de mayor afluencia de visitantes. Además, se incrementan dos garitas, una de ingreso para los visitantes y otra para los huéspedes donde se anotará el ingreso y salida.
- Se considera, que para la primera parte del trabajo se mantenga la nómina existente quiénes son personas de la comunidad. Ellos recibirán capacitación en servicios turísticos por parte de estudiantes de la carrera de Turismo de ESPOL previo a la puesta en marcha del proyecto, es importante que el personal se identifique con uniforme que tenga el logo de La Pirámide; para ello es necesario que se lo diseñe.
- El modelo financiero presentado arrojó la factibilidad de la implementación de alojamiento de corta estadía, restaurante y mejoras en la infraestructura, por lo que es necesario la inversión inicial con capital del propietario más un préstamo a una empresa pública o privada. Al conseguir el financiamiento, el propietario lograría la puesta en marcha del diseño de adecuación de servicios turísticos en La Pirámide, asimismo se tendría una Tasa Interna de Retorno del 20% con un Valor Actual Neto de \$7,465.04 obteniendo como resultado flujo positivo en el cuarto año.
- En definitiva, con la implementación programada del alojamiento se pretende que el usuario local pernocte en el lugar y, a futuro cuando se implemente, haga uso



del servicio de alimentación. La estrategia planteada se enfoca en un nicho familiar que sea reconocido a través de comentarios positivos de los huéspedes.

## **4.2 Recomendaciones**

### **Recomendaciones**

Con la presente propuesta, La Pirámide contaría con servicio de alojamiento, restaurante y áreas recreativas remodeladas. Para continuar con el proyecto se recomienda:

- Establecer tarifa estándar por cabaña durante los fines de semana, y aplicar tarifas especiales para estadías durante feriados, considerando la creación de un manual con normas para el uso de las cabañas en donde el turista tendrá por escrito sus derechos y obligaciones como usuario. Hay que mencionar además que se ha diseñado la propuesta de adecuación de hospedaje en la finca para que en algún momento se inscriba como hostería y tenga llegadas de turistas locales y, una vez posicionada localmente, se apunte a captar turistas extranjeros.
- Para lograr atender a mayor cantidad de visitantes en el restaurante se recomienda que sea a través de un self-service en los primeros años, teniendo mayor rotación en las mesas y a futuro considerar la ampliación de la nómina, al contratar a personas de la comunidad.
- En una segunda fase del proyecto se recomienda la creación del muro de gaviones para el lago que está dentro de la finca así los visitantes podrán hacer uso del caudal además de la piscina. Es necesario que se promueva la realización de otros deportes por lo tanto se recomienda la adecuación de las canchas para que estas sean polifuncionales.
- Llevar un registro de las llegadas de visitantes es primordial por esto se recomienda mantenerlos permanentemente y así contar con datos precisos para la realización de futuros proyectos.
- Durante las temporadas altas, donde la finca contaría con mayor cantidad de visitantes se recomienda la contratación de personal eventual asimismo de la comunidad a quienes también se les debe proporcionar capacitaciones y uniforme para la realización de sus actividades manteniendo la imagen de ellos ante los usuarios.

- Es necesario que se empiece a cobrar una tarifa mínima de ingreso, para recuperar el monto de inversión. Se recomienda la realización de otro préstamo para la segunda etapa del proyecto en donde se complementarían los servicios de la finca. Asimismo, es necesario inscribir a la finca como predio turístico y que posea personería jurídica, que lleve registros contables para que se le facilite adquirir financiamiento por parte del Ministerio de Turismo.

Una vez validada la propuesta del diseño es necesario la participación de otros actores importantes para la implementación del proyecto por lo cual también es prioritario:

1. Un plan de marketing con cobertura en redes sociales que separe la imagen política de la turística, debido a que el propietario es un político. Se recomienda que se cree imagen corporativa turística de La Pirámide aislada de páginas de uso personal y político del dueño.
2. Hacer un seguimiento del proyecto en 6 meses y considerar el tiempo para el desarrollo de la segunda fase, así también se recomienda invertir otro monto para la infraestructura.
3. De acuerdo con los balances contables y el valor declarado por el gobierno como la inflación anual, se deberá considerar el incremento de tarifa de ingreso a partir del segundo año.

# BIBLIOGRAFÍA

## 5. BIBLIOGRAFÍA

Brown, T. (2018). Design Thinking. En *Una metodología poderosa para decretar*. Alta Books Editora.

Gobernar. (2016). *The Journal of Latin American Public Policy*. Obtenido de El mapeo como herramienta: <https://orb.binghamton.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1005&context=gobernar>

Hinojosa, V. (11 de junio de 2018). *Hosteltour*. Obtenido de Últimas novedades en innovación hotelera en España: [https://www.hosteltur.com/128577\\_ultimas-novedades-innovacion-hotelera-espana.html](https://www.hosteltur.com/128577_ultimas-novedades-innovacion-hotelera-espana.html)

INEC. (2010). *Instituto Nacional de Estadísticas y Censo*. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/base-de-datos-censo-de-poblacion-y-vivienda-2001/>

Johnson, Onwuegbuzie y Turner. (01 de 04 de 2007). *Sage Jorunal*. Obtenido de Journal of Mixed Methods Research: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/1558689806298224>

Mena, G. (12 de Julio de 2016). *Efeagro*. Obtenido de Los inversores buscan adquirir fincas para implantar proyectos hoteleros: <https://www.efegro.com/noticia/los-inversores-buscan-fincas-implantar-proyectos-hoteleros/>

OIT. (s.f.). *Organización Internacional de Trabajo*. Obtenido de Hotelería, restauración, turismo: <https://www.ilo.org/global/industries-and-sectors/hotels-catering-tourism/lang--es/index.htm>

Portafolio, R. (2017). *En Colombia ya hay más de 24.500 fincas agroturísticas*. Quindío.

Reglamento General a la Ley de Turismo. (22 de 01 de 2015). En M. d. Turismo. Obtenido de <https://www.turismo.gob.ec/wp.../REGLAMENTO-GENERAL-LEY-TURISMO.pdf>

Ricaurte, C. (2009). *Manual para el Diagnóstico Turístico Local* . Obtenido de ResearchGate: [https://www.researchgate.net/publication/38307824\\_Manual\\_para\\_el\\_Diagnostico\\_Turistico\\_Local](https://www.researchgate.net/publication/38307824_Manual_para_el_Diagnostico_Turistico_Local)



# APÉNDICES

<b>APÉNDICE A</b>	<b>Tabla de principales actores (Elaboración propia)</b>	<b>36</b>
<b>APÉNDICE B</b>	<b>Resumen de entrevistas a los principales actores (Elaboración propia)</b>	<b>37</b>
<b>APÉNDICE B.1</b>	<b>Entrevista al propietario</b>	<b>37</b>
<b>APÉNDICE B.2</b>	<b>Entrevista a los trabajadores</b>	<b>38</b>
<b>APÉNDICE B.3</b>	<b>Entrevista a los moradores de la parroquia de Los Ángeles perteneciente al cantón Ventanas</b>	<b>40</b>
<b>APÉNDICE B.4</b>	<b>Entrevista a los comerciales en la vía los Ángeles</b>	<b>40</b>
<b>APÉNDICE B.5</b>	<b>Entrevista a habitantes de Ventanas</b>	<b>41</b>
<b>APÉNDICE B.6</b>	<b>Visitantes de la finca La Pirámide</b>	<b>41</b>
<b>APÉNDICE B.7</b>	<b>Jefatura de Turismo GAD Ventanas</b>	<b>42</b>
<b>APÉNDICE B.8</b>	<b>Jefatura de Ambiente GAD Ventanas</b>	<b>43</b>
<b>APÉNDICE B.9</b>	<b>Transportistas de la Cooperativa de Transporte de Ventanas (C.T.V)</b>	<b>44</b>
<b>APÉNDICE B.10</b>	<b>Empresa de alojamiento</b>	<b>44</b>
<b>APÉNDICE B.11</b>	<b>Visitantes de otros lugares recreativos de la zona</b>	<b>45</b>
<b>APÉNDICE B.12</b>	<b>Otras fincas</b>	<b>46</b>
<b>APÉNDICE B.13</b>	<b>Institución Financiera</b>	<b>46</b>
<b>APÉNDICE C</b>	<b>Figura de Cálculo de muestra (Raosoft)</b>	<b>47</b>
<b>APÉNDICE D</b>	<b>Encuesta para estudio de Mercado La Pirámide (Elaboración propia)</b>	<b>48</b>
<b>APÉNDICE E</b>	<b>Fotografías de La Pirámide (Alexi Cabrera)</b>	<b>53</b>
<b>APÉNDICE F</b>	<b>Validación de Encuesta Google Forms (Elaboración propia)</b>	<b>59</b>
<b>APÉNDICE G</b>	<b>Tabla de perfil del visitante (Elaboración propia)</b>	<b>59</b>
<b>APÉNDICE H</b>	<b>Mapeo Hospedería urbana y rural (Elaboración propia)</b>	<b>60</b>
<b>APÉNDICE I</b>	<b>Ficha de Caracterización de atractivo para el Diagnóstico Turístico Local de La Pirámide (Elaboración propia)</b>	<b>62</b>
<b>Apéndice J</b>	<b>Resumen de Metodología Design Thinking (Elaboración propia)</b>	<b>65</b>

<b>APÉNDICE K Fichas de Feedback para la validación de prototipos (Elaboración propia) .....</b>	<b>66</b>
<b>APÉNDICE L Validación del cliente (Elaboración propia).....</b>	<b>72</b>
<b>APÉNDICE M Imágenes de propuesta de alojamiento y otros servicios (Arq. Marlon Zavala) .....</b>	<b>73</b>
<b>APÉNDICE N Gráficos de estudio de mercado La Pirámide (Elaboración propia) .....</b>	<b>74</b>
<b>APÉNDICE O Presupuesto Cabañas e Infraestructura (Arq. Marlon Zavala) .....</b>	<b>74</b>
<b>APÉNDICE P Estudio Financiero (Elaboración propia) .....</b>	<b>74</b>

**APÉNDICE A Tabla de principales actores (Elaboración propia)**

Funciones	Nombres	Influencia
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propietario de La Pirámide</li> </ul>	Ab. Carlos Carriel	Alta
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabajadores de la finca</li> </ul>	Carmen Ledesma, Manuel Secaira	Alta
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitantes de la parroquia Los Ángeles</li> </ul>	Mercedes Chenche, Katty Uve	Alta
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comerciantes en la vía Los Ángeles</li> </ul>	Juan Manuel Mendoza, Johana Bermeo.	Media
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitantes de Ventanas</li> </ul>	Alfredo Vite, Marisol Erazo	Media
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visitantes de la finca</li> </ul>	Alexi Cabrera, Shirley Triviño, Marlon Zavala.	Alta
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transportistas Cooperativa Transporte Ventanas</li> </ul>	Henry De Luca, Robin Navarro, Geovanny Veliz	Media
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabajadores hoteles: Kalabí y Cochapamba</li> </ul>	Dino Hernández, Tomy Borja	Baja
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visitantes de otros lugares recreativos de la zona</li> </ul>	Geovanny Moyano, Raquel Acosta.	Media
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otras fincas</li> </ul>	Henry Moran, Nayely Balcázar	Baja
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabajador Institución Financiera</li> </ul>	Elio García	Media
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jefa de Turismo GAD Ventanas</li> </ul>	Lcda. Virginia Suárez	Media
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jefa de Ambiente GAD Ventanas</li> </ul>	Ing, Doris Villafuerte	Media

## **APÉNDICE B Resumen de entrevistas a los principales actores (Elaboración propia)**

### **APÉNDICE C.1 Entrevista al propietario**

El Ab. Carlos Carriel Abab propietario de la finca “La Pirámide” que se encuentra ubicada en la parroquia de los Ángeles del cantón Ventanas provincia de Los Ríos, nos cuenta que desea implementar en la finca unas cabañas, ya que se lo han pedido, los visitantes desean quedar los fines de semanas y en feriado e incluso el feriado. Hay personas que le han sugerido al Ab. Carriel que haga hospedaje, son personas entre 30 a 50 años, en su mayoría son familias y parejas que desean pernotar.

También le gustaría realizar el servicio de alimentación, él nos cuenta que tiene varias opciones en la cuales puede ser comida rápida o comida típicas; como el seco de gallina, el seco de pato, la carne asada, chuleta asada entre otras. Para el servicio de alimento él requiere más personal del cual el Ab. Carriel está dispuesto a dar trabajo a gente del mismo cantón Ventanas, al igual que a las personas de la misma comunidad.

El objetivo para el 2019 es lograr que las personas tengan un lugar recreativo, de descanso y ocio, el cual le han sugerido los jóvenes que hagan toboganes en las piscinas, que también necesita que les de mantenimiento y restaurarlas, porque no se encuentran en buen estado.

La estrategia que el propietario utiliza, para que los clientes puedan conocer del lugar es por medio de la red social llamada Facebook, en la cual el asegura que tiene 5.000 seguidores que el tope de la pág. por la cual el difunde el sitio recreativo, porque hoy en día la mayoría de las personas tienen un teléfono con tecnología en la cual utilizan las redes sociales.

La motivación que tiene el dueño es que los visitantes tengan un lugar de recreación para que pasen un día de campo con amigos, en pareja o en familia. Los medios por los cuales él iba a realizar para implementar los servicios de alimentación y hospedaje, eran por medio de un préstamo al banco, pero lo detuvo, ya que la carretera estaba en malas condiciones y los visitantes tenían miedo que se les dañe su transporte, ahora que ya están arreglando las vías,

está dispuesto hablar con la prefectura de Los Ríos y de Bolívar para que le arreglen el camino hasta donde está la entrada de su finca llamada “La Pirámide”.

El terreno se diferencia por la tranquilidad, el clima y por lo que hay más espacio para seguir ampliando el proyecto. En unos 5 años el aspira lograr muchas cosas, en el cual el cliente se vaya a gusto y satisfecho del servicio que les brinda “La Pirámide”.

Los trabajadores no están capacitados, pero una vez que la zona este adecuada como él lo requiere, está dispuesto a buscar individuos que capaciten al personal, para que aprendan y den un excelente servicio a los visitantes del sitio. También nos comentó que solo hay un espacio para la conectividad de reseña, ya que en otro lugar no hay señal para los teléfonos, una vez que realice el proyecto también ha pensado en poner una antena para tener wifi.

El considera que los clientes prefieren cabañas hechas de madera con toquilla, todo rustico en la cual son más parejas y familias quienes requieren de ese servicio. Las cabañas quisieran que sean de dos modelos, unas cabañas para parejas que solo sería dormitorio y otras familiares con una pequeña cocina, dos dormitorios, una pequeña sala.

El Ab. Carriel está dispuesto realizar un préstamo al Ministerio del Turismo, para eso él debe presentar un proyecto que demuestre que el plan es factible, anteriormente él lo iba hacer, pero se detuvo por lo que la carretera estaba en malas condiciones, ahora que la están arreglando nos atestiguó que por fines de Diciembre el camino estaría ya listo.

## **APÉNDICE D.2 Entrevista a los trabajadores**

Como parte de la recolección de información y análisis de datos se entrevistó también a los empleados de la finca del Ab. Carlos Carriel Abad, para conocer sus opiniones sobre el trabajo que realizan y sus experiencias en la finca “La Pirámide”.

Se le realizo la entrevista al Sr. Miguel Ángel Secaira, él tiene 5 años trabajando en la propiedad, se encarga de dar mantenimiento a las piscinas, a las canchas

y todo lo de las áreas verdes, el asegura que el trabajo es factible, ya está enseñado andar en la labor.

La Sra. Carmen Ledesma, es sobrina del propietario el Ab. Carriel, es quien se encarga del kiosco ya que el Sr. Miguel no trabaja los domingos, nos aseguraron que los días más visitado son los sábados, domingo y los feriados, en la cual las personas llegan a partir de las 14:00 a 16:00 pm por los cuales obtienen unas 100 personas en la zona, ya sea con amigos, parejas o familiares.

Los visitantes pueden recorrer toda la propiedad e incluso visitar a un mono que tiene ya 10 años en el área, también, incluso puede llevarse frutos que tiene la finca sin pagar ni un solo centavo, asimismo pueden usar la cabaña que están por terminar la cual tiene hamacas.

El sr. Miguel nos aseguró que no le gusta el contacto con los visitantes, porque él no tiene mucha paciencia, porque cada cliente quiere que le esté cambiando de música, la cual son unos jóvenes que van en parejas y otros son adultos que van con sus familias e incluso van los evangélicos.

Los Sres. no tienen formaciones, pero ellos aseguraron que les gustaría recibir capacitaciones, eso les serviría a ellos, para el tratamiento del agua, lo cual es filtro natural lo que está en las piscinas, del mismo modo quieren para el servicio al cliente.

De igual forma aseguran que debería haber un restaurante, ya que hay ciertas personas que desean comer saludable, que en el kiosco solo hay snack, cerveza, agua y colas. Además, hay que hacer mejoras de las instalaciones de los baños y vestidores.

Los individuos se contactan por medio del dueño el Ab. Carriel, porque es al que le piden de favor que los dejen entrar al establecimiento lo cual no tiene ningún valor de entrada.

Don Miguel asegura que los visitantes les piden alojamiento por lo que a veces van en pareja o compañeros de universidad que quieren pernotar, incluso a los trabajadores le ha tocado armar carpas para que los visitantes puedan quedarse en el espacio, don Miguel atestiguó que se han quedado a campar más de 100 personas las cuales en su mayoría son jóvenes que van con pareja.

El personal aseguro que ya están arreglando la carretera para que así se les haga más fácil a las personas que deseen visitar la finca, por ahora el camino está en malas condiciones, incluso cuando este arreglado la vía el propietario está dispuesto a comprar un carro para que los agasajados que no tienen su propio vehículo puedan entren y salir de la zona.

Aseguro un empleado que el dueño está dispuesto a invertir para mejorar el lugar.

### **APÉNDICE E.3 Entrevista a los moradores de la parroquia de Los Ángeles perteneciente al cantón Ventanas**

La Sra. Mercedes Chenche y la Sra. Katty Uve, aseguraron que los lugares más visitados son; rio grande, la posa, las palmas, por el tiempo de verano y que son personas de otros lugares quienes visitan los ríos que están cerca de la parroquia, pero quienes más visitan son las personas de Ventanas que son los fines de semana que van entre amigos y familiares.

También comunicaron que “La Pirámide” es visitaba y que los visitantes primero van comiendo por fuera del establecimiento o van llevando sus alimentos como; el caldo de salchicha y la fritada que es lo que ella vende los fines de semana, porque los demás días son muerto, ya que todos trabajan de lunes a viernes.

### **APÉNDICE F.4 Entrevista a los comerciales en la vía los Ángeles**

El Sr. Juan Manuel Mendoza es de la ciudad de Quevedo, pero cuando se casó decidió radicarse en la parroquia de Los Ángeles por que vio que era un punto estratégico donde él está ahora ya que llegan gente de Ventanas, Echandia, Las pampas, La Unión, El rosario entre otros cantones y recintos, el afirma que la gente va más los fines de semana a bañarse a los ríos ya que están en tiempo de calor y cuando es feriados la mayoría de los visitantes son de Ventanas.

Asimismo nos comenta la Sra. Johanna Bermeño que a la parroquia le hace falta mucho para que el lugar sea turístico ya que todo está empíricamente hecho, que se debería hacer un plan piloto para los esteros, hacerlos en forma de escalinata hasta recorrer cada uno de ellos, ya que hay mucho esteros por su



alrededor, realizar canchas deportivas y que las personas de la misma zona pongan sus propios negocio de snack, o comida típica del lugar ya que nos ratificó que el feriado de carnaval se llena todos los esteros.

#### **APÉNDICE G.5 Entrevista a habitantes de Ventanas**

El Sr. Alfredo Vite tiene 70 años de edad, no aseguro que Ventanas no es turístico de la provincia antes menciona que lo que sí es, es un lugar comerciante y eso viene más de 80 años desde que él era un niño sus abuelos le contaba como llegaban personas de otros lados a vender y comprar productos.

Él no ha tenido la oportunidad de conocer “La Pirámide”, pero él ha escuchado que la finca del Ab. Carriel se llena incluso cuando es el cumpleaños del propietario y que si es un lugar bonito para pasar entre amigos y con la familia, asimismo nos explica que hay otros ríos en la vía Echandia, que con el tiempo si hay un buen Alcalde puede llegar a ser un lugar turístico no solo comerciante, porque el cantón es el centro entre la costa y la sierra.

La Sra. Marisol Erazo tiene más de 30 años viviendo en Ventanas comento que no conoce “La Pirámide”, pero que, si ha escuchado del lugar, porque su nuera trabajaba en el municipio cuando el propietario era Alcalde del cantón, que le habían dicho que el lugar es tranquilo para pasar en familia y que el dueño no cobraba la entrada del lugar.

#### **APÉNDICE H.6 Visitantes de la finca La Pirámide**

Alexi Cabrera y Shirley Triviño son una pareja que acuden frecuentemente a la finca La Pirámide en compañía de sus dos hijas. Ellos han visto como se ha desarrollado la finca para convertirse en un sitio recreativo, desde que la finca se abrió al público hace casi 10 años atrás, cuando se construyó la primera piscina. Consideran que es un sitio ameno para pasar en familia y que se puede hacer mucho más. Ha sido cuestión de tiempo para que vaya aumentando la llegada de personas. Piensan que al pasar más años aumentarán las áreas recreativas, pero que primero el propietario debe mejorar las existentes en la

zona como los caminos más que todo por la temporada invernal en donde hay mayor presencia de lodo e insectos.

Marlon Zavala Camargo, arquitecto de profesión, quién por primera vez visitó la finca en este año, ha quedado maravillado diciendo que es un paraíso escondido ya que no está ubicada directamente en la vía, sino unos pocos kilómetros adentro. Conocía la finca por videos e imágenes, con esto tuvo idea de cómo es el lugar. Llegando a la finca notó que el lugar es mucho más extenso de lo que divisó en los videos. Recorriendo todas las áreas de la finca llegó a mencionar que el lugar tiene potencial para que se desarrollen proyectos turísticos. Que él ha trabajado en algunos y ha visitado otros lugares. Asimismo, mencionó que se deben mejorar ciertas cosas en la infraestructura como conexiones de agua; adecuar los vestidores y baños entre otras mejoras. Hizo énfasis en que la finca es un buen lugar para trabajar proyectos en donde se puede incluir caminatas guiadas, ciclismo, recolección de frutos entre otras actividades.

### **APÉNDICE I.7 Jefatura de Turismo GAD Ventanas**

La jefa de Turismo del GAD de Ventanas, Lcda. Virginia Suárez indicó que están iniciando trabajos en turismo, ya que desde hace muchos años no se ha tomado en cuenta. A la actualidad están brindando apoyo a los emprendimientos turísticos, a través de la intermediación con el Ministerio de Turismo para que se capacite a los prestadores de servicios turísticos de diferentes actividades para que ellos tengan un mejor desenvolvimiento. Ha existido la oportunidad de inducirles el propósito de fomentar el turismo en nuestra ciudad. Virginia considera que se le está dando continuidad, que no es nada fácil pero que han tomado el desafío en conjunto con el ministerio, además que están por salir nuevos proyectos turísticos que se está trabajando.

Acerca del potencial turístico, considera que si existe y que el fuerte son los ríos ya que dentro de las parroquias hay gran afluencia de personas que visitan sus ríos. Tenemos el circuito de Playas de Agua Dulce que abarca Los Ángeles, Chacarita y Zapotal para impulsar el turismo durante los fines de semana, además del potencial en agroturismo. Cuando un turista llega a Ventanas puede

realizar actividades en ríos, cascadas como La Industria y San Jacinto y la playita de Zapotal. Así también emprendimientos turísticos comunitarios que dan opción de hospedaje y gran variedad de gastronomía. En cuanto a recreación existen lugares para visitar en las parroquias Los Ángeles y Zapotal.

Acuden a estos lugares porque son los recursos más cercanos para los visitantes, inclusive de las zonas urbanas. “El turismo en las zonas rurales va creciendo, las personas van creyendo, van apostando más al turismo comunitario”, Al principio si lo ven un poco duro por la inversión. Como GAD se está trabajando en conjunto con el MINTUR, coordinando muchas formas en la cual puedan tener ingresos y contrastar los gastos que la comunidad tenga. Es muy importante ver el entusiasmo de ellos y si tenemos ayuda de más instituciones vamos a ir creciendo. La parroquia Los Ángeles es turística debido a la afluencia por balnearios y su gastronomía. Los eventos con relación al turismo son: Festival Gastronómico El Plato y La Cuchara, la fiesta de la Cosecha del Maíz, celebración de temporada playera en las Playas de Agua Dulce.

#### **APÉNDICE J.8 Jefatura de Ambiente GAD Ventanas**

La Ing. Doris Villafuerte nombro los proyectos más importantes que se están trabajando en el cantón, ella menciona que es la construcción y rehabilitación de cinco parques, la construcción del cierre técnico en el relleno sanitario y construcciones de celdas emergentes en mancomunidad con otros cinco cantones, proyecto de restauración forestal y protección de cuencas hídricas en convenio con el Ministerio de Ambiente, adquisición de un vehículo recolector.

Dijo que el mayor problema ambiental que q existe en nuestra ciudad es la falta de educación, cultura para el manejo de los desechos sólidos q se generan en los hogares y comercio que generalmente no respetan los horarios de recolección, otro problema es la falta de regularización de actividades comerciales q generan diferentes tipos de impactos como desechos; ruido olores.

También comento que en la parroquia Los Ángeles se ha ejecutado el proyecto de restauración forestal y protección de cuencas hídricas con la siembra de aprox

800 árboles a lo largo del río Guandubi sectores (puente sibimbe - hasta sector San Temistocles). Además, todos los años se ejecuta la impureza de playas de ríos en la parroquia. Así mismo menciono que principalmente las personas q llegan a Los Ángeles van a los ríos del sector y el cuidado q deben tener es el manejo de los desechos en las áreas turísticas para q no afecten el paisaje.

La Ing. Villafuerte manifestó que los ríos son muy visitados especialmente en época invernal, pero actualmente presentan varias opciones turísticas como piscinas, pero el ingreso tiene un costo monetario.

Así mismo menciono que todo proyecto o actividad turística q se regule a través del GAD municipal debe aplicar la ordenanza de turismo (patentes, uso de suelo y otras tasas) y en la parte ambiental se debe regular ante el SUIA y entregar la documentación en la Dirección de Gestión Ambiental e Higiene, cumplir con el plan de manejo ambiental del proyecto.

#### **APÉNDICE K.9 Transportistas de la Cooperativa de Transporte de Ventanas (C.T.V)**

Los Sres. Henry De Luca, Robín Navarro y Geovanny Veliz son los choferes del (C.T.V), ellos no cuenta que las personas que más llega a Ventanas vienen de Guayaquil, Quito y Cuenca, que son personas que nacieron en el campo, pero que se fueron hacer sus vidas a otras ciudades porque se casaron o por motivo de trabajo, entonces decidieron irse, pero cuando es tiempo de vacaciones o feriados ellos vuelven al lugar de origen para estar con sus más allegados y disfrutar de la hermosa naturaleza que les brinda las fincas de cada uno de ellos. Asimismo, nos comenta que la parroquia más visita de Ventanas es Los Ángeles, por sus ríos, por la gastronomía, ya que van a recrearse con sus familias y aprovechan el tiempo que más van es en verano por el calor y porque se puede nada ya que para invierno los ríos se ponen corrientosos.

#### **APÉNDICE L.10 Empresa de alojamiento**

El Sr. Dino Hernández trabajador del hotel Kalabi, comento que el hotel tiene 30 años brindando el servicio de alojamiento, que tiene 42 habitaciones, también

que las personas que llegan a hospedarse son en su mayor parte comerciantes y que llegan de Guayaquil, Quito, Santo Domingo entre otras ciudades. Que el mes de marzo, abril y noviembre es donde más gente llega alojarse.

El Sr. Tommy Borja de 39 años de edad, trabajador del hotel Cochapamba, comento que el alojamiento cuenta con 25 habitaciones habilitadas y que aún falta por construir más habitaciones en el lugar, además dijo que hay un salón de eventos, un bar y que brindan snack, que son 3 personas las cuales trabajan en el hotel, una en la lavandería, otro Sr. que hace limpieza y él que es el administrador. Que los comerciales llegan más por las fiestas del cantón, que la empresa se llena los días 7, 8, 9, 10 hasta el 14 de noviembre, pasa full el hotel por los comerciantes que llegan de otras partes del Ecuador.

#### **APÉNDICE M.11 Visitantes de otros lugares recreativos de la zona**

La Sra. Raquel Acosta nos dijo que “Romalu” es un lugar agradable para recrearse, para pasar en familia, que el lugar cuenta con 2 piscinas, que hay toboganes, que también cuenta con canchas para jugar, tiene un bar y una cocina para que las personas que visitan el lugar vayan a cocinar ellos mismo, cuentan con parqueo, lo que no hay es señal de internet, lo cual para ella es genial porque así nadie está con sus teléfonos y que si cobran por entrar al lugar de la cual los adultos pagan \$2,00 y los niños \$1,50. Su propietario es el Sr. Héctor García Barragán, Romalu pertenece a Bolívar, Echandia intermediario Los Ángeles Los Ríos, se inauguró el 30 de noviembre del 2015.

Vizcarra Park, es un sitio recreativo, la cual el Sr. Geovanny Moyano comento que el lugar le gusta porque es grande, también porque el lugar cuenta con varias áreas, que son canchas de futbol, pin pon, fútbolín, mesas de villar, piscinas, lugar de eventos, hay un restaurante y aparte si uno quiere lleva sus propios alimento le dan un área donde cuenta con cocina, asadero, comedor para su familia o amigos con los que uno quiera ir, también hay parqueadero, vestidores, que el lugar es limpio todo está en buen estado y siempre que él va el establecimiento está lleno y que vale la pena pagar entrada del zona.

### **APÉNDICE N.12 Otras fincas**


El Lcdo. Henry Moran comento que la finca “Las palmas” es un lugar agradable para pasar con amigos o familias un fin de semana por la tarde, de igual manera al área le falta muchas cosas porque lo único que vende en el sitio son piqueos y uno quiere es comer un plato típico del lugar, la cual les toca salir del establecimiento ir a comer y regresar otra vez al lugar, que Sr. Ortega cobra la entra de \$1 dólar por la entrada del vehículo que no está mal para que mantenga limpio el espacio.

Nayely Balcázar una joven Ventanense que ha visitado varias fincas del cantón, considera que en estos lugares se realiza la siembra y cosecha de maíz, cacao, naranja, canela, entre otras. Y que muy poco se considera a estos sitios para realizar actividades recreativas porque los habitantes acuden mayormente a los caudales de ríos y a piscinas como la que están cercanas al malecón de la ciudad. Así también, quienes viven en las fincas pueden aprovechar estos lugares para mezclarlo con el turismo, organizarse y tener otro ingreso.

### **APÉNDICE O.13 Institución Financiera**

El Sr. Elio García, trabajador del banco Guayaquil comento que el banco GYE no dan crédito de emprendimiento, pero si dan préstamos a un negocio que esté en marcha, la cual se debe presentar todos los soporte de debe y haber, RUC, movimientos, declaraciones de los 3 últimos años de impuesto a la renta, los 6 últimos meses, la garantía predial en base de lo que se va hacer el crédito se necesita la garantía real, que cubra más o menos el 80% de crédito, que tenga un evaluó de 280.000 dólares, se necesita declaraciones y soporte de movimiento de cuentas que pide el banco, por lo cual recomiendo que se realice un préstamo en la CfN (Corporación Financiera Nacional), la CFN da prestamos altos para nuevos proyecto.

## APÉNDICE P Figura de Cálculo de muestra (Raosoft)


Sample size calculator

What margin of error can you accept? <small>5% is a common choice</small>	<input style="width: 100%;" type="text" value="5"/> %	The margin of error is the amount of error that you can tolerate. If 90% of respondents answer <i>yes</i> , while 10% answer <i>no</i> , you may be able to tolerate a larger amount of error than if the respondents are split 50-50 or 45-55. Lower margin of error requires a larger sample size.
What confidence level do you need? <small>Typical choices are 90%, 95% or 99%</small>	<input style="width: 100%;" type="text" value="95"/> %	The confidence level is the amount of uncertainty you can tolerate. Suppose that you have 20 yes-no questions in your survey. With a confidence level of 95%, you would expect that for one of the questions (1 in 20), the percentage of people who answer <i>yes</i> would be more than the margin of error away from the true answer. The true answer is the percentage you would get if you exhaustively interviewed everyone. Higher confidence level requires a larger sample size.
What is the population size? <small>If you don't know, use 20000</small>	<input style="width: 100%;" type="text" value="2417466"/>	How many people are there to choose your random sample from? The sample size doesn't change much for populations larger than 20,000.
What is the response distribution? <small>Leave this as 50%</small>	<input style="width: 100%;" type="text" value="50"/> %	For each question, what do you expect the results will be? If the sample is skewed highly one way or the other the population probably is, too. If you don't know, use 50%, which gives the largest sample size. See below under <b>More information</b> if this is confusing.
Your recommended sample size is	<b>385</b>	This is the minimum recommended size of your survey. If you create a sample of this many people and get responses from everyone, you're more likely to get a correct answer than you would from a large sample where only a small percentage of the sample responds to your survey.

**Online surveys with Vovici have completion rates of 66%!**

**Alternate scenarios**

With a sample size of	<input style="width: 100%;" type="text" value="100"/>	<input style="width: 100%;" type="text" value="200"/>	<input style="width: 100%;" type="text" value="300"/>	With a confidence level of	<input style="width: 100%;" type="text" value="90"/>	<input style="width: 100%;" type="text" value="95"/>	<input style="width: 100%;" type="text" value="99"/>
Your margin of error would be	<b>9.80%</b>	<b>6.93%</b>	<b>5.66%</b>	Your sample size would need to be	<b>271</b>	<b>385</b>	<b>664</b>







<p><b>8.</b> Cuando ha ido a la finca “La Pirámide” ¿Con quién/quienes ha ido acompañado?</p> <p>1. <input type="radio"/> Familiares</p> <p>2. <input type="radio"/> Amigos</p> <p>3. <input type="radio"/> Parej</p>
<p><b>9.</b> <u>En cuanto a servicios con los que <b>no</b> cuenta “La Pirámide” ¿Qué cree usted que le hace falta a la finca “La Pirámide” para mejorar la experiencia de los visitantes?</u> <i>Instrucción:</i> Escoja una respuesta.</p> <p>1. <input type="radio"/> Restaurante (comida típica del lugar)</p> <p>2. <input type="radio"/> Hospedaje (donde quedarse a pasar la noche)</p> <p>3. <input type="radio"/> Áreas de descanso durante el día</p> <p>4. <input type="radio"/> Parqueadero</p> <p>5. <input type="radio"/> Guianza</p>
<p><b>10.</b> <u>¿Le gustaría quedarse a descansar y pasar la noche dentro de la finca “La Pirámide”?</u> <i>Instrucción:</i> Escoja sólo una respuesta.</p> <p>3. <input type="radio"/> SÍ</p> <p>4. <input type="radio"/> NO</p>
<p><b>11.</b> <u>¿En qué lugar de la finca considera que debería ubicarse los lugares para pasar y descansar durante la noche?</u> <i>Instrucción:</i> Escoja sólo una respuesta.</p> <p>1. <input type="radio"/> Alejado del área de recreación (parte alta de la finca cercano a los cultivos)</p> <p>2. <input type="radio"/> Cerca del área de recreación (junto al bar y canchas)</p>
<p><b>12.</b> <u>¿Qué tan complicado considera llegar a la finca “La Pirámide”?</u> <b>Instrucción:</b> Marque un recuadro de la escala del 1 al 5 en donde 1 es “poco complicado” y 5 “demasiado complicado” e indique la razón.</p> <p style="text-align: center;">Poco Complicado 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> Demasiado complicado</p> <p>Razón de su respuesta: _____</p>
<p><b>13.</b> <u>De manera general ¿Qué puntuación le daría al sitio recreativo “La Pirámide”?</u> <i>Instrucción:</i> Escoja del 1 al 5, en donde 1 es la puntuación “más baja” y 5 la “más alta”. <i>Instrucción:</i> Escoja sólo una respuesta.</p> <p style="text-align: center;">1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/></p>
<p><b>14.</b> ¿De qué manera se ha transportado para llegar a la finca “La Pirámide”? <i>Instrucción:</i> Escoja sólo una respuesta.</p> <p>1. <input type="radio"/> Vehículo propio</p> <p>2. <input type="radio"/> Vehículo alquilado</p> <p>3. <input type="radio"/> Motocicleta</p> <p>4. <input type="radio"/> Transporte público</p>

15. ¿De qué manera se enteró de la finca “La Pirámide”? Escoja sólo una respuesta.

1.  Ha ido cuando ha hecho reunión el dueño
2.  Le recomendaron el lugar
3.  Página de Facebook del lugar

### SECCIÓN 3: ALOJAMIENTO EN FINCA

*Importante: Al encuestado que no ha visitado la finca se le mostrará mapa, video y fotos del lugar.*

16. En caso de que usted pueda dormir al terminar su día de recreación dentro de la finca “La Pirámide” ¿Cuántas noches se quedaría? *Instrucción:* Escoja una respuesta.

1.  Una noche
2.  Dos noches
3.  Tres noches
4.  Mas de tres noches

17. ¿Qué tipo de alojamiento considera usted que es el ideal para implementar en la finca “La Pirámide”?

**Instrucción:** Escoja sólo una respuesta.

1.  Cabañas
2.  Carpas
3.  Otro: \_\_\_\_\_

18. En caso de implementar cabañas para pasar la noche dentro de “La Pirámide” ¿Cuánto estaría usted dispuesto a pagar por persona por este servicio incluyendo desayuno en la cantidad que esté dispuesto a pagar? *Instrucción:* Escoja sólo una respuesta.

1.  \$10 a \$12
2.  \$12 a \$15
3.  \$15 a \$20

19. ¿Qué tipo de comida le gustaría que se venda dentro de la finca “La Pirámide”? *Instrucción:* Escoja sólo una respuesta.

1.  Comida criolla típica del lugar
2.  Snacks
3.  Comida gourmet buffette

20. Considerando que este lugar cuenta con piscinas ¿Cree usted que es necesario que se adecue un espacio natural similar a un lago en donde este en contacto directo con la naturaleza? *Instrucción:* Escoja sólo una respuesta.

1.  SI

2.  NO

**21.** ¿De qué manera le gustaría llegar a la finca “La Pirámide”? *Instrucción:* Escoja sólo una respuesta.

1.  Vehículo propio

2.  Furgonetas que ingresen desde la parada de buses hasta la finca

3.  Motocicleta propia

**22.** ¿Qué le hace falta a “La Pirámide” para que usted como visitante pueda tener una mejor experiencia en el lugar? *Instrucción:* Con pocas palabras comente su punto de vista.

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

**APÉNDICE R Fotografías de La Pirámide (Alexi Cabrera)**



**Apéndice E. 1 Piscina para niños**





**Apéndice E. 2 Vista del lago y mirador**



**Apéndice E. 3 Garita 1 de visitantes**



Apéndice E. 4 Garita 2 de visitante





**Apéndice E. 5 vista de cancha**



**Apéndice E. 6 Piscina para adultos**





**Apéndice E. 7 Piscina para niño y vista al kiosco**



**Apéndice E. 8 entrada a la finca La Pirámide**





**Apéndice E. 9 Áreas verdes**



**Apéndice E. 10 vestidores y baños**

## APÉNDICE S Validación de Encuesta Google Forms (Elaboración propia)

Diseño de plan de alojamiento turístico en la finca "La Pirámide" del cantón Ventanas, Los Ríos.

\*Obligatorio

Diseño de plan de alojamiento turístico en la finca "La Pirámide" del cantón Ventanas, Los Ríos.

Esta encuesta tiene como objetivo conocer que necesitamos para diseñar un plan de servicio de alojamiento turístico dentro de la finca/espacio recreativo "La Pirámide"

Pregunta Filtro: ¿Le gusta realizar paseos a fincas o haciendas turísticas para recrearse? Escoja una respuesta. \*

SI

NO

ATRÁS SIGUIENTE

## APÉNDICE T Tabla de perfil del visitante (Elaboración propia)

Perfil del visitante	%	
Genero	51%	Femenino
Edad	51%	20 – 30
Estado civil	57%	Soltero
Ocupación	33%	Independiente
Ingresos promedio	26%	\$675 en adelante
Día que visitaría La Pirámide	35% y 35%	Sábado y domingo
Acompañamiento a La Pirámide	77%	Familia
Transporte que utiliza para llegar al sitio recreativo	63%	Vehículo propio
Preferencia para pernoctar en La Pirámide	97%	Si
Tipo de alojamiento	94%	Cabaña

Tipo de comida	91%	Comida típica del lugar
----------------	-----	-------------------------

#### APÉNDICE U Mapeo Hospedería urbana y rural (Elaboración propia)

Oferta de Alojamiento en zona urbana						
Nº	Razón social	Propietario	Tipo	C.	#Hab.	Dirección
1	Kalabí	Aida Velastegui	Hotel Residencial	III	42	Malecón y Bolívar
2	Cochapamba Real	Lcdo. Luis Chacón	Hostal	III	25	10 de Agosto y Abdón Calderón
3	Elisita	Hugo Solano	Hostal Residencial	III	18	Abdón Calderón y Malecón
4	Vera	Carlos Vera Rivera	Hostal Residencial	III	23	Las Palmeras – Av. Héroes del Cenepa Mz.D V.1
5	El Turista	Enrique Segundo Cando	Hostal Residencial	III	15	Av. Seminario y 28 de Mayo





**Apéndice H. 1 La Casa del Árbol, Los Ángeles, Ventanas (Lcda. Virginia Suárez)**



**Apéndice H. 2 Habitación**



**Apéndice H. 3 Cabaña**

## APÉNDICE V Ficha de Caracterización de atractivo para el Diagnóstico Turístico

### Local de La Pirámide (Elaboración propia)

#### Datos generales

<b>Nombre</b>	La Pirámide
<b>Ubicación</b>	En la vía Los Ángeles a 25 minutos del centro de cantón Ventanas.
<b>El atractivo se encuentra</b>	Fuera de la comunidad
<b>La comunidad más cercana al atractivo</b>	Los Ángeles
<b>El atractivo dista de la comunidad más cercana a...km</b>	5 km

#### 2 Características del atractivo

<b>Natural</b>	Sitio natural
<b>Cultural</b>	
<b>El atractivo o recurso puede disfrutarse durante</b>	Todos los días del año
<b>Horario de atención/horas de disfrute del recurso</b>	Lunes a domingo de 07:00 am a 17:00 pm
<b>El atractivo o recurso tiene algún uso por parte de la comunidad local</b>	No

#### 3 Demanda real del atractivo

<b>El atractivo tiene una demanda aproximada de (puede hacer un cálculo por observación directa o puede preguntar a informantes claves).</b>	<b>Visitantes de lunes a viernes:</b> 80 personas <b>Visitantes días sábados:</b> 20 personas <b>Visitantes días domingos:</b> 20 a 30 personas <b>Visitantes los días feriados:</b> 100 personas <b>Fuente de información:</b> Miguel Ángel Secaira
<b>Frecuencia de demanda que posee el atractivo</b>	Permanente todo el año. La temporada de carnaval es donde más personas recibe La Pirámide el número de visitante es de 300 visitantes aproximadamente.

Fuente de información: Miguel Ángel Secaira

Tipo de demanda que posee el atractivo

Nacional

#### 4 Situación actual del recurso o atractivo

El recurso o atractivo se encuentra actualmente

Deteriorado con posibilidades de recuperación

El atractivo está a cargo de...y el número de teléfono o dirección de contacto es...

El atractivo está a cargo del Sr. Miguel Ángel Secaira y Carmen Ledesma, el número de contacto es 095954137

Tendencia de la tierra donde se asienta el recurso o atractivo

Es privado

Se han realizado gestiones para su conservación o restauración

No, porque la carretera está en malas condiciones.

Existen restricciones, regulaciones, políticas para el uso del atractivo

No

El atractivo tiene impactos por el turismo u otras actividades productivas que puedan afectar su calidad estética (puede contestar esta pregunta por observación directa o a través de informantes claves)

**IMPACTO SOCIAL**

**IMPACTO AMBIENTAL**

#### POSITIVOS

- Generar empleo a la comunidad
- Valor cultural

#### POSITIVOS

- Conciencia ambiental

#### NEGATIVOS

- Cambio drástico en la comunidad
- Pérdida de cultura y tradiciones

#### NEGATIVOS

- Contaminación del agua, el suelo y aire

#### 5 Transporte y accesibilidad

Las vías de acceso que conducen al atractivo específicamente son accesibles

Son durante todo el año.

Principales vías de acceso al atractivo

El atractivo cuenta con las vías de acceso de empedrada.

**Para llegar al atractivo existe señalización** Vial: si  
Turística: no

**Para llegar al atractivo existen los siguientes tipos de transportes públicos puede marcar más de una opción)** Bus

**Descripción del transporte publico terrestre disponible para llegar al atractivo**

- Estación terminal: no
- Frecuencia: 15 min
- Tipo de vehículo: bus Sibimbe

## 6 Facilidades y actividades turísticas

**Servicios turísticos que existen actualmente en el atractivo o sus alrededores** 1 kiosco

**En caso de que el atractivo no cuente con servicio turísticos** Restaurante

**Actividades recreativas que se pueden realizar en el recurso o atractivo.**

- Competencias deportivas
- Eventos programados
- Camping
- Picnic
- Ciclismo
- Paseo en caballo

**Instalaciones con que cuenta actualmente el atractivo para la realización de actividades recreativas y turísticas**

- 3 piscina
- 2 vestidores
- 2 canchas deportivas
- 1 mirador

Las piscinas no están en buenas condiciones al igual que los vestidores, las canchas si están en buen estado.

**En caso de que el atractivo no cuente con instalaciones, que instalaciones cree usted que el atractivo necesite** Circuito de sendero



## Apéndice W Resumen de Metodología Design Thinking (Elaboración propia)

Metodología Design Thinking	
Empatizar	Entrevistas con actores sociales
Definir	Matriz de Importancia y Dificultad
Idear	Priorizar ideas factibles para la propuesta
Prototipar	Bosquejo como prototipo baja fidelidad Plano como prototipo de alta fidelidad Ilustraciones de propuesta
Testear	Ficha de Feedback con resultados de validaciones de alta y baja fidelidad

**APÉNDICE X Fichas de Feedback para la validación de prototipos (Elaboración propia)**

<b>Apéndice K. 1 FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO BAJA FIDELIDAD</b>	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	MsC. Ivonne Martín # 1
<b>Rol dentro del proyecto:</b>	Profesora de la materia integradora
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Bosquejo para la adecuación de servicio de alojamiento turístico en La Pirámide
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Diseño de las cabañas y ubicación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deben existir más vestidores y baños.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Control de ingreso de visitantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Área administrativa y punto médico.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO BAJA FIDELIDAD</b>	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas.
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	MsC. Lady Soto # 2
<b>Rol dentro del proyecto:</b>	Experta en Planificación Turística y Desarrollo Sostenible - Tutora
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Bosquejo para la adecuación de servicio de alojamiento turístico en La Pirámide
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>La propuesta para el diseño de las cabañas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los materiales para utilizar deben ser acorde a la ornamentación del lugar.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Caminerías ecológicas.</li> <li>Sostenibilidad de la propuesta.</li> <li>Áreas de descanso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para el prototipo final debe llevar simbología de cada área.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO BAJA FIDELIDAD</b>	
Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	MsC. Sebastián Calle Lituma # 3
<b>Rol dentro del proyecto:</b> Experto en Planificación Turística y Alojamiento	
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Bosquejo para la adecuación de servicio de alojamiento turístico en La Pirámide
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se puede trabajar el alojamiento con las cabañas en el sitio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considerar trabajar sólo con alojamiento para este proyecto.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubicación de la finca.</li> <li>• Actividades que se pueden realizar.</li> <li>• Plan de alojamiento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La propuesta es una adecuación de alojamiento turístico dentro de la finca, no un plan de alojamiento.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO BAJA FIDELIDAD</b>	
Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	MsC. Ma. Fernanda Salas # 4
<b>Rol dentro del proyecto:</b> Experta en Restauración y servicio de Alimentos y Bebidas	
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Bosquejo para la adecuación de servicio de alojamiento turístico en La Pirámide
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contemplar la implementación de restaurante dentro del diseño.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No es indispensable el restaurante, pero es importante.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• años y casilleros para los trabajadores.</li> <li>• Cantidad de trabajadores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Añadir zona de bodega y área de refrigeración para restaurante.</li> <li>• Considerar self-service.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO BAJA FIDELIDAD</b>	
Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	Robin Cabrera # 5
<b>Rol dentro del proyecto:</b>	Ventanense que vive en Guayaquil y va de visita a Ventanas
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Bosquejo para la adecuación de servicio de alojamiento turístico en La Pirámide
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución de las cabañas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Considerar casilleros para guardar pertenencias.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se puede bañar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adecuar piscinas e incluir toboganes.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO BAJA FIDELIDAD</b>	
Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	Miguel Ángel Secaira # 6
<b>Rol dentro del proyecto:</b>	Trabajador de la finca La Pirámide, habita dentro de la finca.
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Bosquejo para la adecuación de servicio de alojamiento turístico en La Pirámide
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora del espacio del kiosko.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se pueden ubicar las cabañas en el área privada.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ubicación de las cabañas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluir capacitación a trabajadores en turismo.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO ALTA FIDELIDAD</b>	
Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	Ab. Carlos Carriel Abad # 1
<b>Rol dentro del proyecto:</b> Propietario finca La Pirámide	
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Plano e imágenes con propuesta de adecuación de servicios turísticos en La Pirámide.
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución de servicios alojamiento, recreación y restauración.</li> <li>• Tarifa de alojamiento incluye desayuno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La tarifa de ingreso debe ser un valor mínimo.</li> <li>• Brindar trabajo fijo y eventual a personas de la comunidad.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubicación de cabañas y parqueos.</li> <li>• Plano de cabañas por dentro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adecuar el área privada para eventos.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO ALTA FIDELIDAD</b>	
Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	Bryan Balcázar # 2
<b>Rol dentro del proyecto:</b> Visitante de la finca La Pirámide	
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Plano e imágenes con propuesta de adecuación de servicios turísticos en La Pirámide.
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Graderías en cancha de futbol Vista desde las cabañas hacia toda el área recreativa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Necesita mantenimiento permanente en todas las áreas.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejora del kiosko.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adecuar un espacio para eventos.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO ALTA FIDELIDAD</b>	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	Alexi Cabrera Sánchez # 3
<b>Rol dentro del proyecto:</b>	Habitante de Ventanas, visitante frecuente de la Pirámide.
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Plano e imágenes con propuesta de adecuación de servicios turísticos en La Pirámide.
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El diseño de las áreas de la finca</li> <li>• Ubicación de cabañas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Debe agregarse mas actividades como acampar y campeonatos de fútbol.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso del área privada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considerar la señalización en todo el lugar</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO ALTA FIDELIDAD</b>	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	Juan Manuel Mendoza # 4
<b>Rol dentro del proyecto:</b>	Habitante de la parroquia rural Los Ángeles.
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Plano e imágenes con propuesta de adecuación de servicios turísticos en La Pirámide.
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
<b>¿Qué le ha gustado?</b>	<b>¿Qué críticas constructivas ha hecho?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La innovación.</li> <li>• Distribución de espacios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El proyecto debe ser viable e ir conforme los requisitos legales.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
<b>¿Qué preguntas o dudas han realizado?</b>	<b>¿Qué nuevas ideas han surgido?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso de internet en zona de hospedaje.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso de paneles solares para renovar energía y que esta se use en la finca.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO ALTA FIDELIDAD</b>	
Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	Shirley Triviño # 5
<b>Rol dentro del proyecto:</b> Visita frecuentemente la finca con su familia.	
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Plano e imágenes con propuesta de adecuación de servicios turísticos en La Pirámide.
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
¿Qué le ha gustado?	¿Qué críticas constructivas ha hecho?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Que se convierta en hostería la finca.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terreno tierroso al salir de la piscina.</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
¿Qué preguntas o dudas han realizado?	¿Qué nuevas ideas han surgido?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Material de las cabañas.</li> <li>• Hacer realidad el proyecto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contemplar creación de salón de eventos independientes.</li> </ul>

<b>FICHA DE FEEDBACK PROTOTIPO ALTA FIDELIDAD</b>	
Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La	
<b>Nombre del Proyecto:</b>	Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas
<b>Integrantes:</b>	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.
<b>Nombre del Validador:</b>	Johanna Bermeño # 6
<b>Rol dentro del proyecto:</b> Habitante parroquia rural Los Ángeles, vende comida en la vía.	
<b>Nombre del prototipo de baja fidelidad:</b>	Plano e imágenes con propuesta de adecuación de servicios turísticos en La Pirámide.
<b>GUSTADO</b>	<b>CRÍTICAS</b>
¿Qué le ha gustado?	¿Qué críticas constructivas ha hecho?
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<b>DUDAS</b>	<b>MEJORAS</b>
¿Qué preguntas o dudas han realizado?	¿Qué nuevas ideas han surgido?
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>

## APÉNDICE Y Validación del cliente (Elaboración propia)

FICHA DE VALIDACIÓN DE PROPUESTA					
Nombre del Proyecto:	Diseño de un plan de servicio de alojamiento turístico en la finca La Pirámide de la parroquia Los Ángeles, cantón Ventanas				
Integrantes:	Marjorie Jiménez, Teresa Viteri.		Fecha	05/12/2019	
Nombre del Validador:	Ab. Carlos Carriel Abad – Propietario finca La Pirámide				
Indicar con una X el nivel de acuerdo con cada uno de los tres criterios listados a continuación					
Criterio	Total en desacuerdo	En desacuerdo	Neutral	De acuerdo	Total de acuerdo
La propuesta es entendible y responde a las necesidades de la empresa					X
El resultado de la propuesta aporta al usuario					X
La propuesta es factible y consideraría implementarla					X
La propuesta es innovadora					X
La implementación de la propuesta aportaría a la sociedad					X
<b>SUGERENCIAS POR PARTE DEL VALIDADOR</b>					
¿Qué se debería agregar a la propuesta?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Considerar un espacio para la logística y realización de eventos en una segunda fase del proyecto.</li></ul>				

  
Ab. Carlos Carriel Abad



APÉNDICE Z Imágenes de propuesta de alojamiento y otros servicios (Arq. Marlon Zavala)



Apéndice M. 1 Restaurante



**La Pirámide - Sector - N**  
**CABAÑA TIPO FAMILIAR - 54 m<sup>2</sup>**  
**2 Dormitorios**  
**Cocina - comedor**  
**Porch o terraza cubierta**  
**Baño**

**La Pirámide - Sector - N**  
**CABAÑA TIPO SIMPLE - 42 m<sup>2</sup>**  
**1 Dormitorio amplio**  
**Cocina - comedor**  
**terrazza cubierta**  
**Baño**

Apéndice M. 2 Cabaña



Apéndice M. 3 Piscina

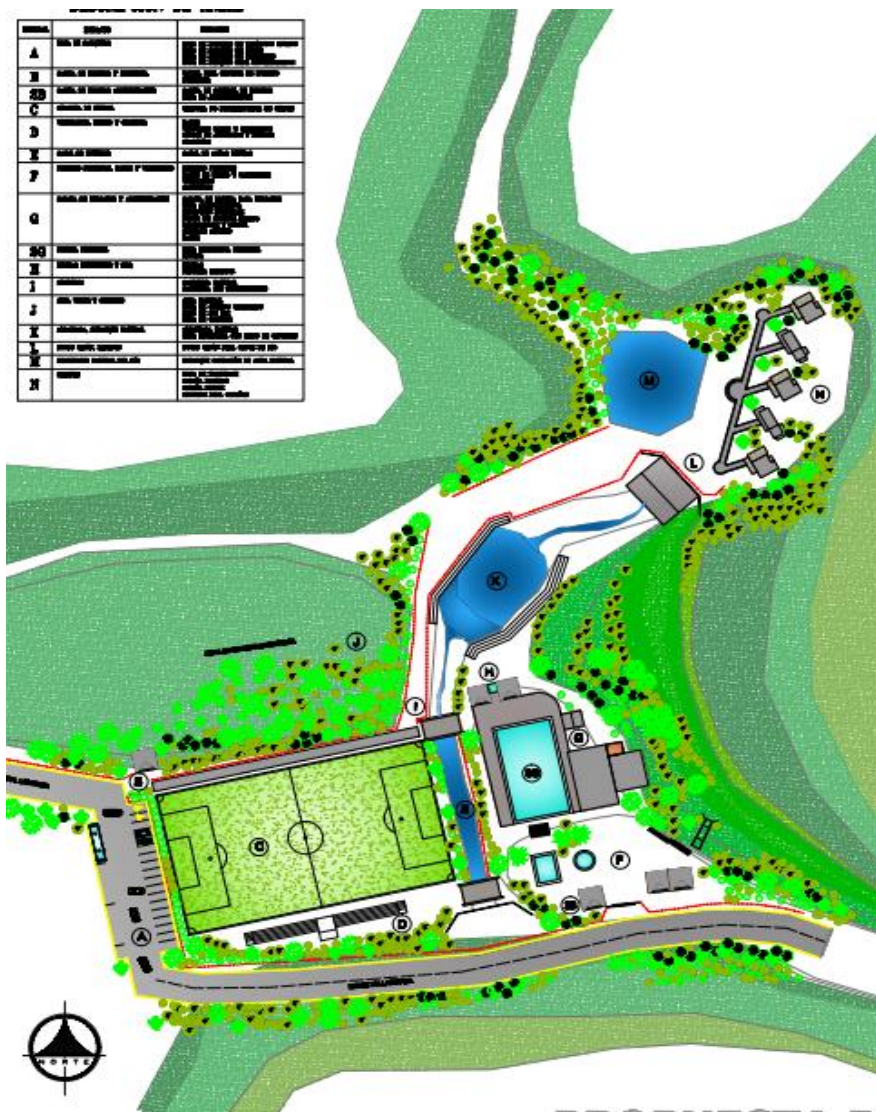


**La Pirámide - Sector - G / Restaurante y Zona Administrativa**

Apéndice M. 4 Vista lateral del restaurante



SECCION	DESCRIPCION	DETALLE
A	BAÑO DE SEÑORA	[Detalles de baño]
B	CANCHA DE TENIS Y PISCINA	[Detalles de cancha y piscina]
CD	CANCHA DE TENIS CONSERVACION	[Detalles de cancha]
C	PISCINA DE SEÑOR	[Detalles de piscina]
D	TERMINAL, BAÑO Y SEÑOR	[Detalles de terminal]
E	CANCHA DE TENIS	[Detalles de cancha]
F	RECREACION, BAÑO Y SEÑOR	[Detalles de recreacion]
G	CANCHA DE TENIS Y CONSERVACION	[Detalles de cancha]
H	BAÑO, SEÑOR	[Detalles de baño]
I	BAÑO, SEÑOR Y SEÑOR	[Detalles de baño]
J	BAÑO, SEÑOR Y SEÑOR	[Detalles de baño]
K	BAÑO, SEÑOR Y SEÑOR	[Detalles de baño]
L	BAÑO, SEÑOR Y SEÑOR	[Detalles de baño]
M	BAÑO, SEÑOR Y SEÑOR	[Detalles de baño]
N	BAÑO	[Detalles de baño]



**La Pirámide**  
 Ubicada en la prov. de Los Ríos  
 Cantón Veranesa  
 A 4.8 Km de la zona Urbana  
 de un terreno fértil que cuenta  
 1. Gran Inspección  
 2. Alimentación  
 3. Recreación y áreas de esparcimiento  
 4. Amplias parqueras para vehículos  
 particulares y buses  
 5. Visita guiada por senderos naturales  
 6. Circuito INCOFINANES, YB  
 Con una extensión de 4ha.



La Pirámide - Sector - 01  
 de 4.8 Km de la zona Urbana  
 de un terreno fértil que cuenta  
 1. Gran Inspección  
 2. Alimentación  
 3. Recreación y áreas de esparcimiento  
 4. Amplias parqueras para vehículos  
 particulares y buses  
 5. Visita guiada por senderos naturales  
 6. Circuito INCOFINANES, YB  
 Con una extensión de 4ha.



## PROPUESTA DE ALOJAMIENTO - FINCA LA PIRÁMIDE

Apéndice M. 5 Plano de la finca

## Descripción de las áreas

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS		
LITERA	ESPACIO	DETALLE
A	ZONA DE PARQUEO	ZONA DE PARQUEO DE VEHÍCULOS
B	GARITA DE INGRESO Y BOLETERIA	GARITA PARA CONTROL DE INGRESO BOLETERIA
2B	GARITA DE INGRESO ADMINISTRATIVO	GARITA PARA CONTROL DE INGRESO ZONA DE ABASTECIMIENTO
C	CANCHA DE FULBOT	CANCAHA NO REGLAMENTARIA DE CÉSPED
D	VESTUARIOS, KIOSKO Y GRADERÍA	BAÑOS, VESTUARIOS DAMAS Y CABALLEROS, KIOSKO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS, GRADERÍAS
E	CANAL DE INVIERNO	CANAL DE AGUAS LLUVIAS
F	PISCINAS PEQUEÑAS, BAÑOS Y VESTIDORES	PISCINAS PEQUEÑAS, BAÑOS DE DAMAS Y CABALLEROS, VESTUARIOS, CASILLEROS
G	CABAÑA DE DESCANSO Y ADMINISTRACION	CABAÑA DE MADERA PARA DESCANSO, ZONA ADMINISTRATIVA, RECEPCIÓN HOSPEDAJE, PUNTO MEDICO, RESTAURANTE Y COCINA, COMEDOR ABIERTO, BAÑOS
2G	PISCINA PRINCIPAL	ZONA DE RECEPCIÓN PRINCIPAL, PISCINA
H	DUCHAS EXTERIORES Y BBQ	DUCHAS, PARRILLA INTERIOR
I	SENDEROS	CAMINERIA NATURAL, CAMINERIA CON REVESTIMIENTO
J	ÁREAS VERDES Y CULTIVOS	ÁREA NATURAL, ZONA DE CULTIVO CACAOTERO, ZONA DE PIC NIC, ZONA CAMPING
K	ALBARRADA, ESTANQUE NATURAL	ALBARRADA NATURAL, ZONA PROTEGIDA CON MURO DE GAVIONES
L	DUCTO CAJÓN, MIRADOR	DUCTO CAJÓN PARA CAUCE DE RÍO
M	RESERVORIO NATURAL DEL RÍO	ESTANQUE CAPTACIÓN DE AGUA NATURAL
N	CABAÑAS	ZONA DE HOSPEDAJE, CABAÑA FAMILIAR, CABAÑA SIMPLE, SENDERO PARA CABAÑAS

### Apéndice M. 6 Descripción de áreas





**Apéndice M. 7 Cabaña**



**Apéndice M. 8 Cabaña básica en construcción en la finca**

## ***La Pirámide - Sector - C / Cancha de césped***



**Apéndice M. 9 Cancha deportiva**



**Apéndice M. 10 Graderías**





**Apéndice M. 11 Villa en área privada**



**Apéndice M. 12 Cancha cercana a piscina en área privada**



**Comida Típica a ofrecerse en el restaurante (Lcda. Virginia Suárez)**



**Apéndice M. 13 Longaniza asada**



**Apéndice M. 14 Seco de gallina**



**Apéndice M. 15 Chuleta asada**



**Apéndice M. 16 Carne asada**



**Apéndice M. 17 Fritada**



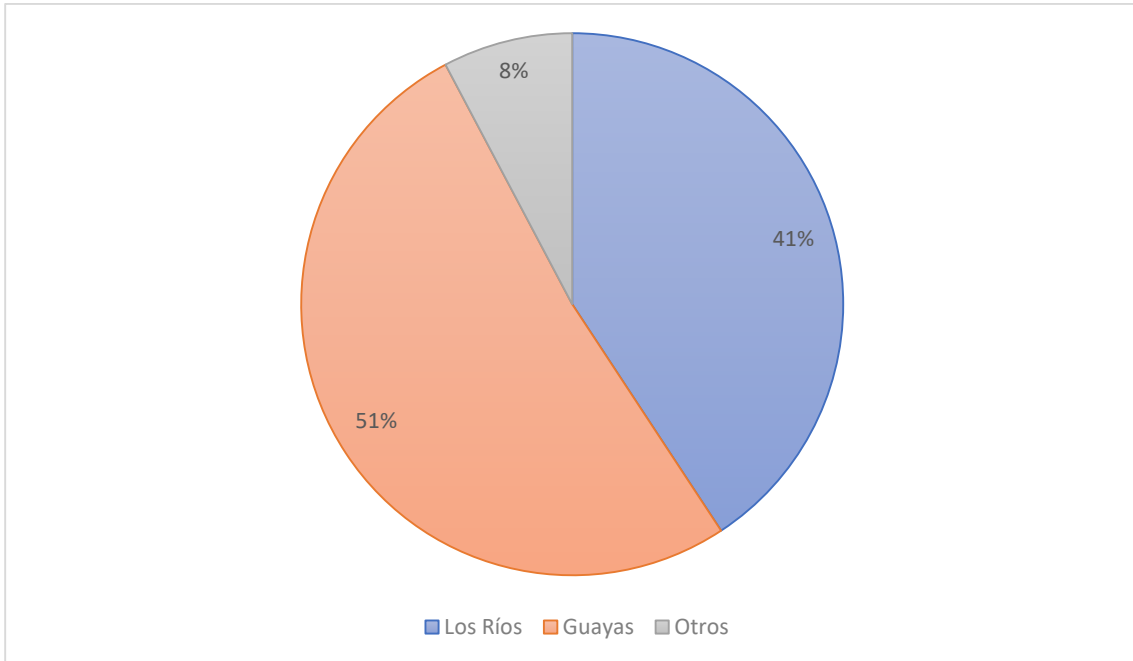
**Apéndice M. 18 Caldo de salchicha**



## APÉNDICE AA Gráficos de estudio de mercado La Pirámide

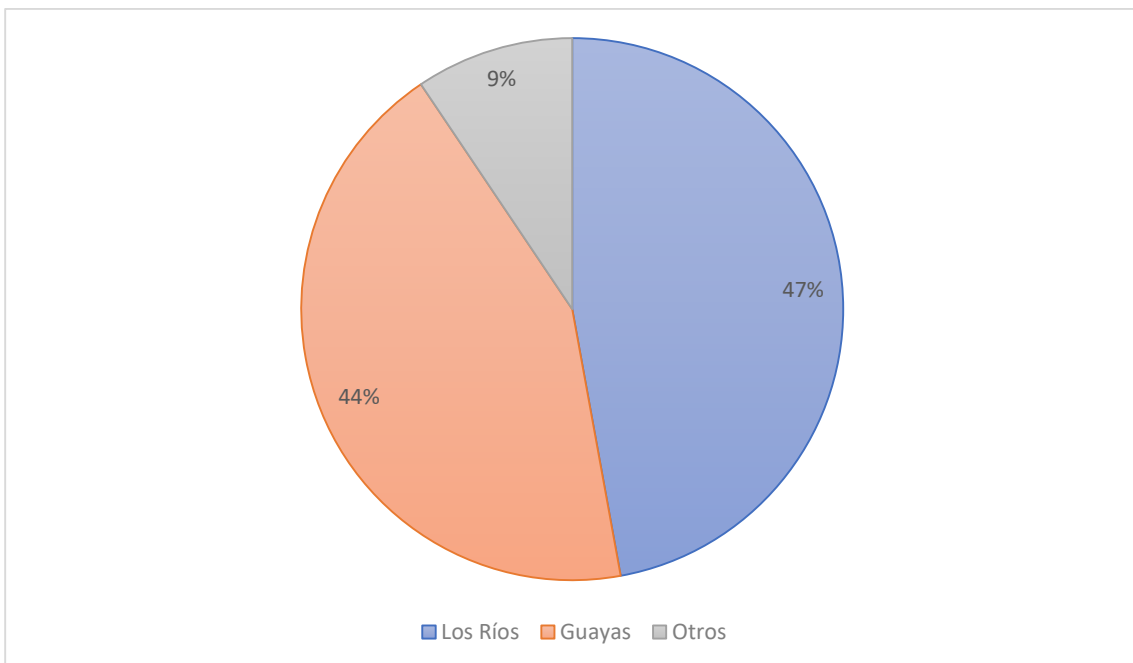
### Datos de los encuestados

#### Ciudad donde viven



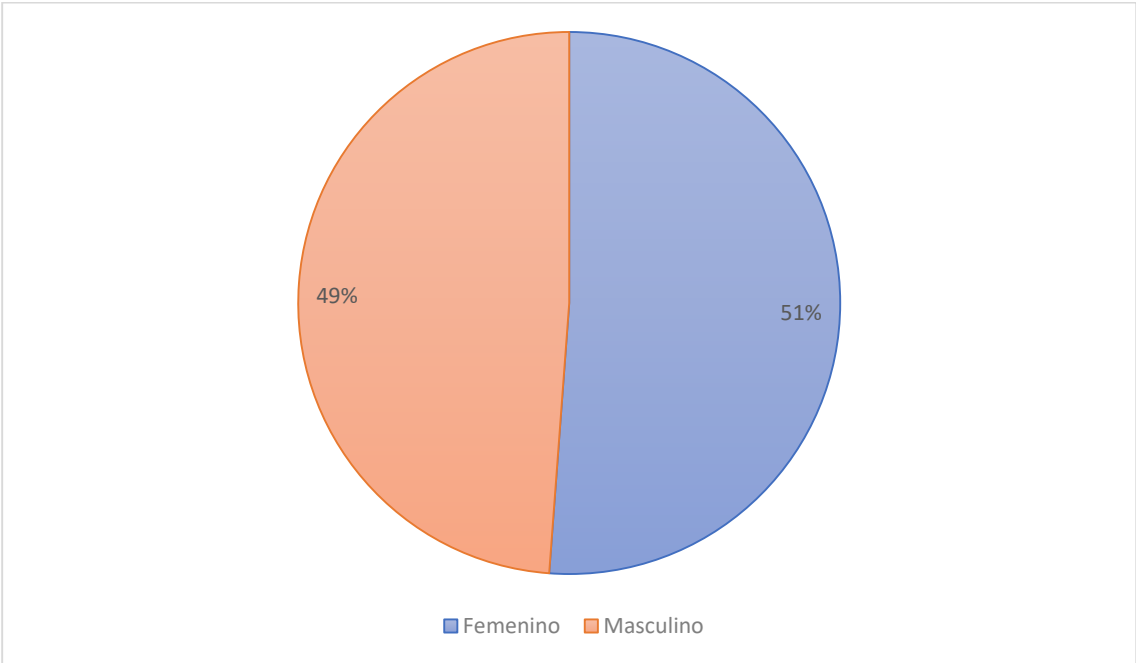
#### Apéndice N. 1 Ciudad donde vive (Elaboración propia)

#### Ciudad donde nacieron



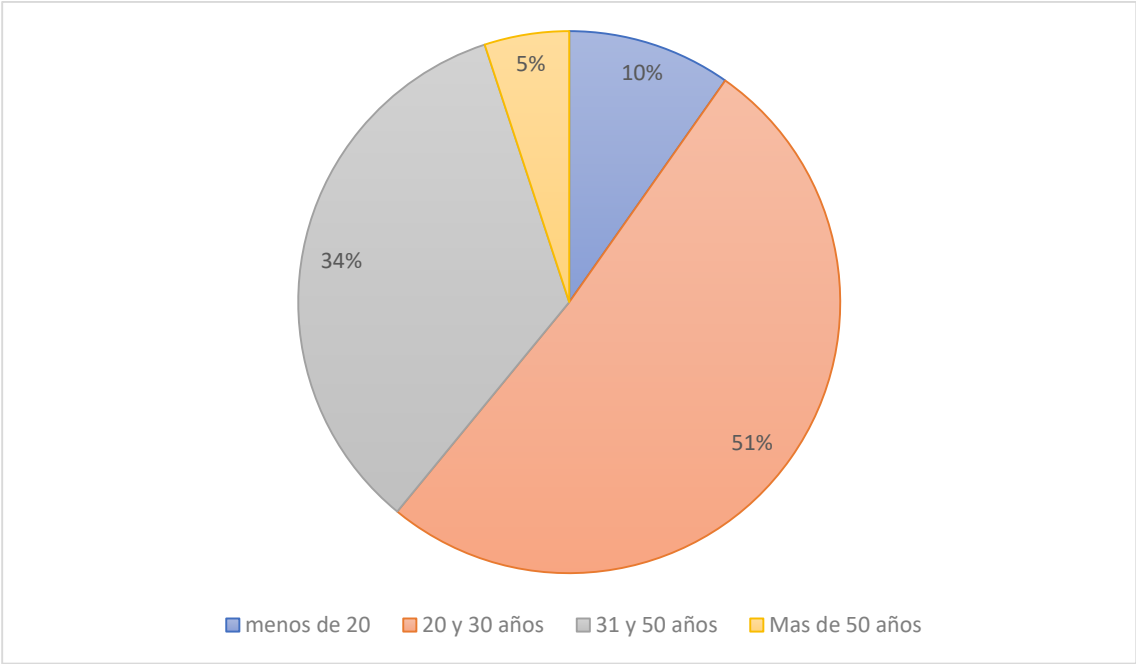
#### Apéndice N. 2 Ciudad donde nacieron (Elaboración propia)

**Género**



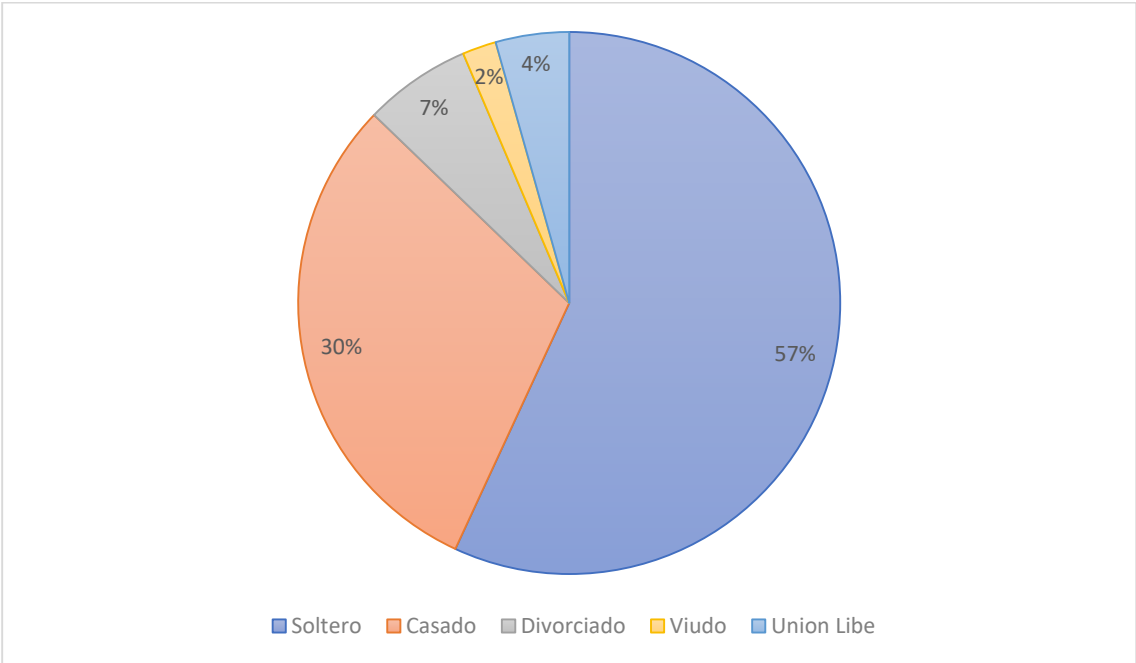
**Apéndice N. 3 Género (Elaboración propia)**

**Edad**



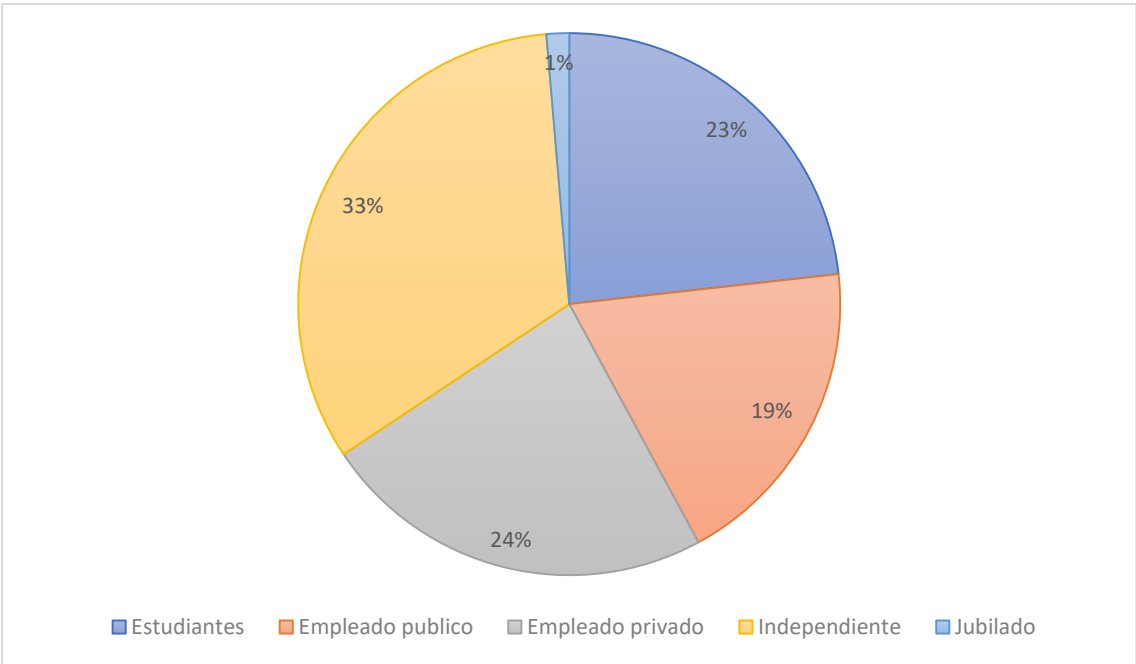
**Apéndice N. 4 Edad (Elaboración propia)**

**Estado civil**



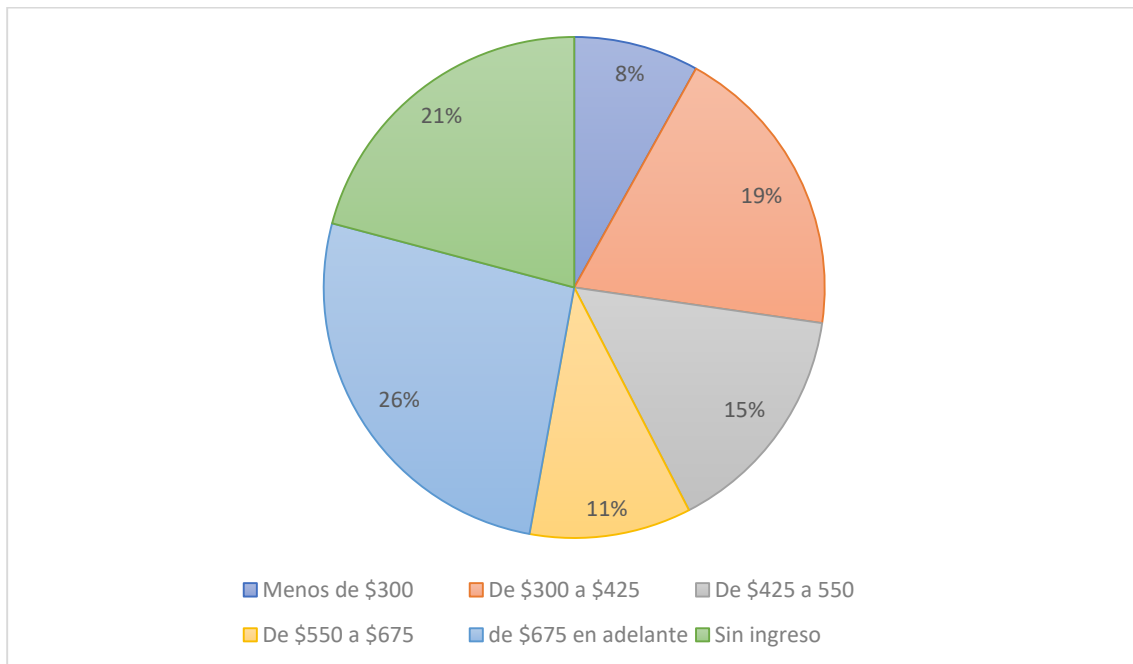
**Apéndice N. 5 Estado civil (Elaboración propia)**

**Ocupación**



**Apéndice N. 6 Ocupación (Elaboración propia)**

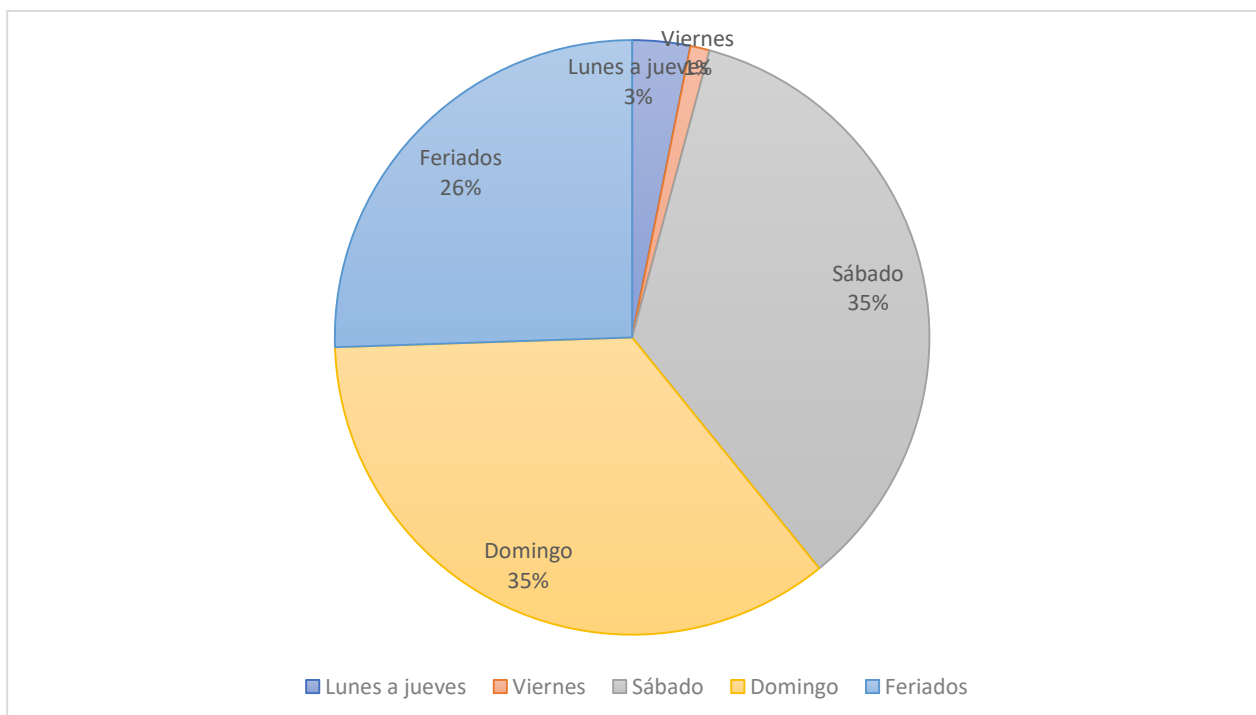
## Ingreso promedio



### Apéndice N. 7 Ingreso promedio (Elaboración propia)

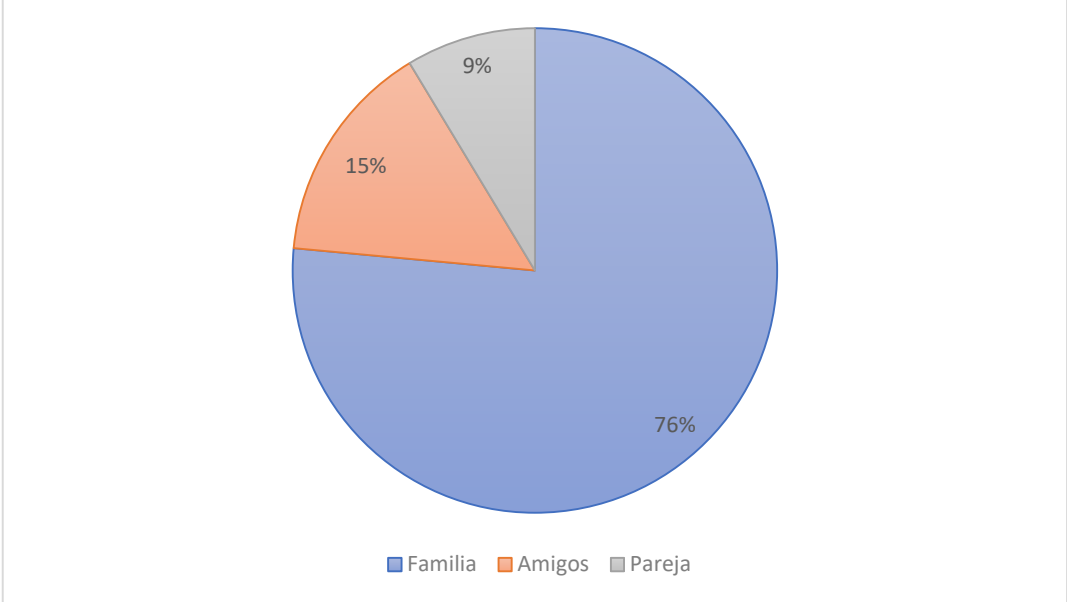
#### SECCIÓN 1: Preguntas generales

#### Pregunta 1: ¿Qué día usted dedica para ir a lugares recreativos?



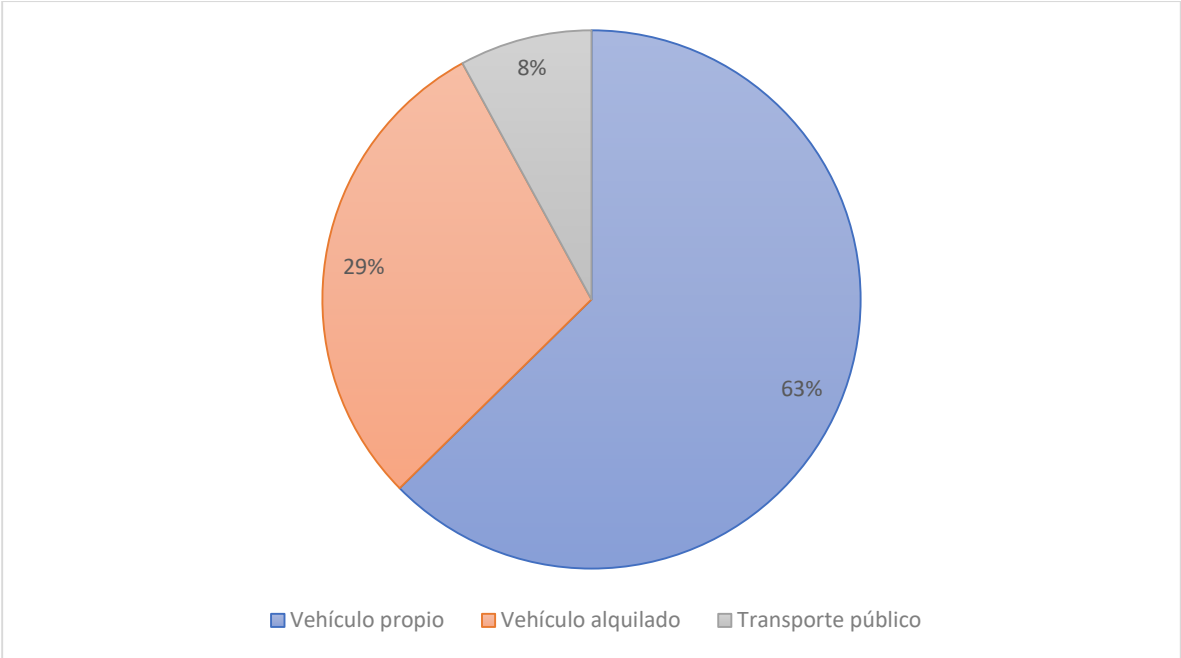
### Apéndice N. 8 Día que va a lugares recreativos (Elaboración propia)

**Pregunta 2: ¿Con quién va acompañado cuando usted va a lugares recreativos?**



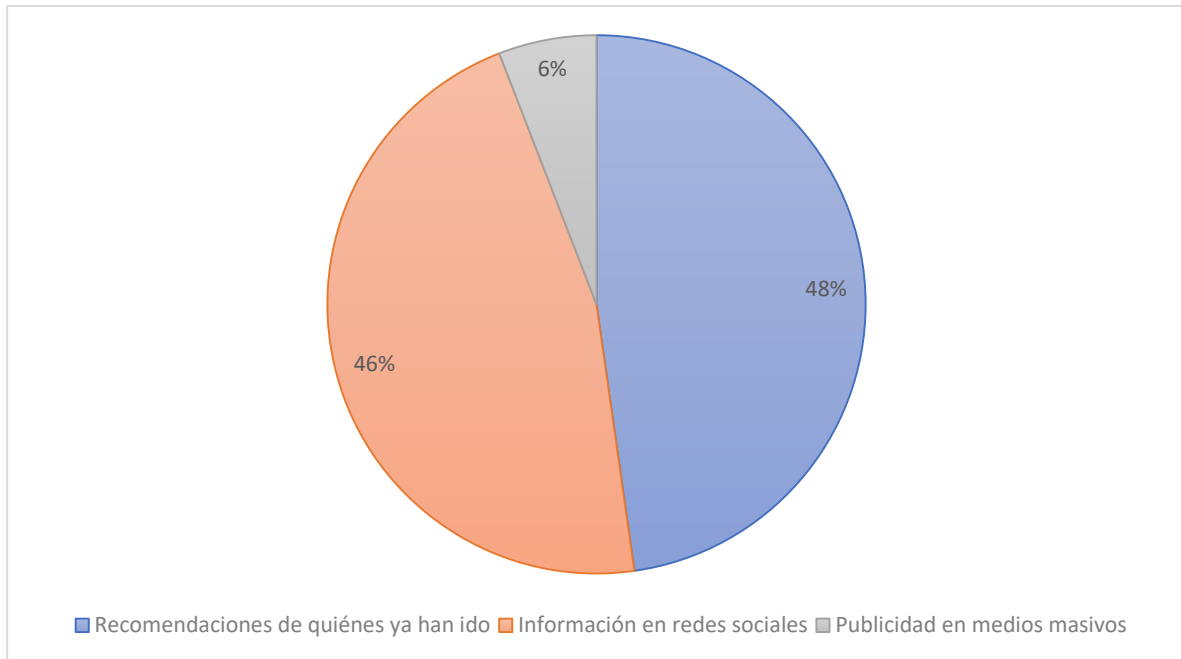
**Apéndice N. 9 Acompañado a lugares recreativos (Elaboración propia)**

**Pregunta 3: ¿Qué medio de transporte utiliza cuando quiere ir a algún sitio recreativo?**



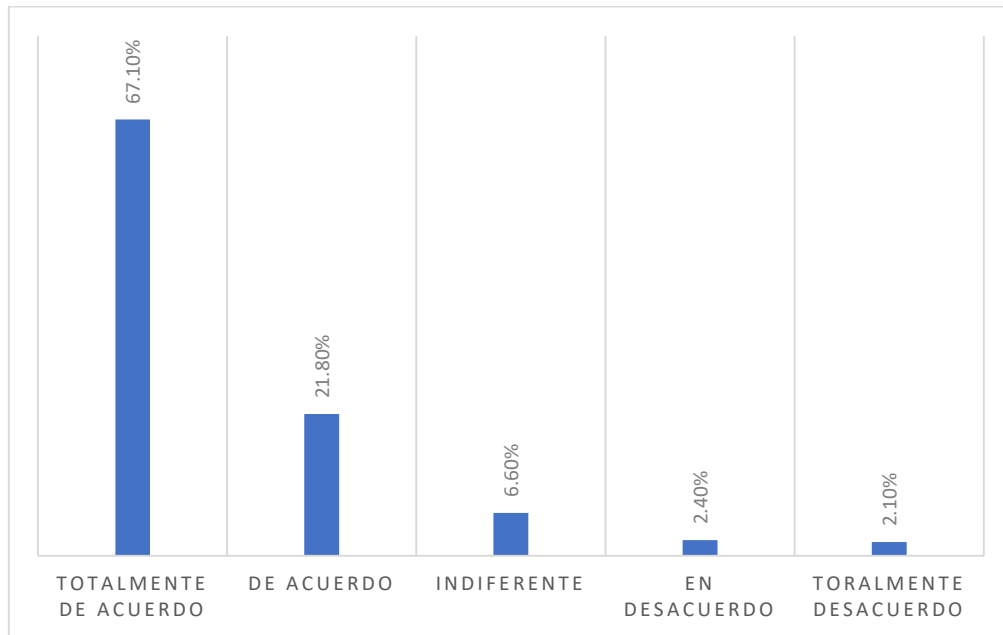
**Apéndice N. 10 Transporte que va a sitio recreativo (Elaboración propia)**

**Pregunta 4: ¿A través de qué medio usted se entera de lugares recreativos rurales/campestres?**



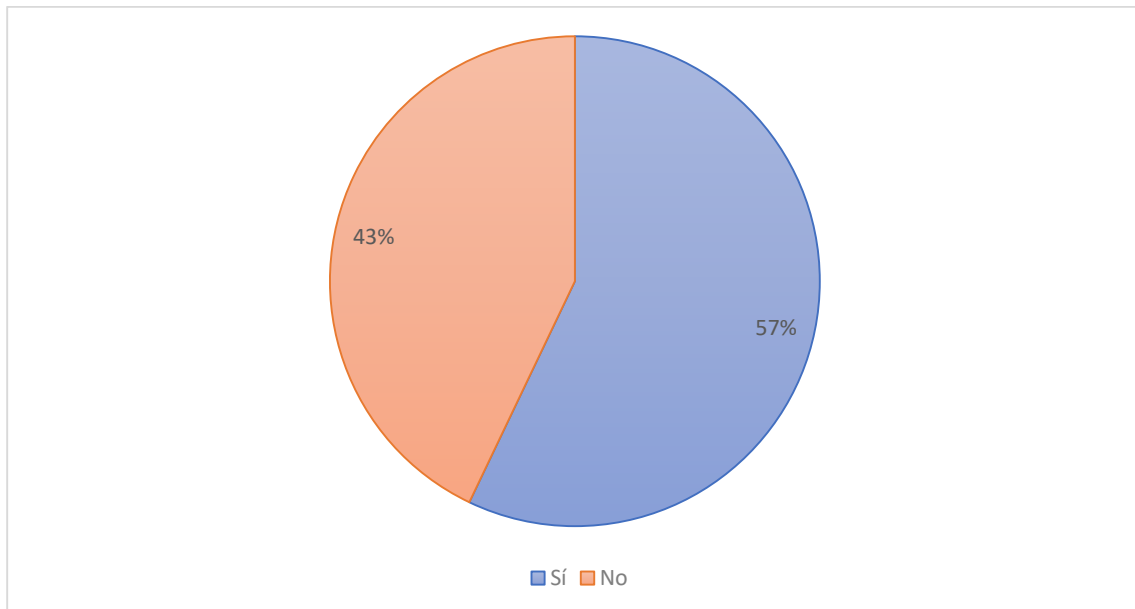
**Apéndice N. 11 medio que se entera de lugares recreativo (Elaboración propia)**

**Pregunta 5: ¿Qué tan de acuerdo o en desacuerdo está en que las parroquias rurales pueden aprovecharse para realizar turismo? En una escale del 1 al 5 en donde 1 es “totalmente en desacuerdo” y 5 es “totalmente de acuerdo” escoja la opción acorde a su criterio.**



**Apéndice N. 12 Aprovechar turísticamente parroquias rurales (Elaboración propia)**

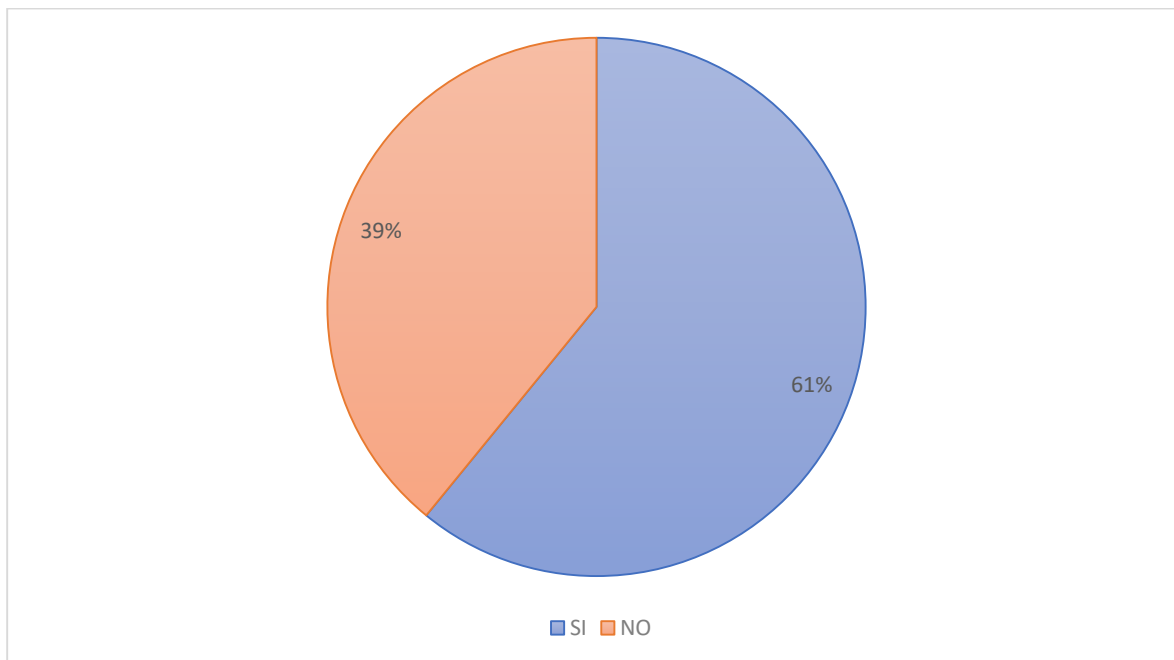
**Pregunta: Filtro a) ¿Conoce la parroquia rural “Los Ángeles” del cantón Ventanas?**



**Apéndice N. 13 Conoce la parroquia (Elaboración propia)**

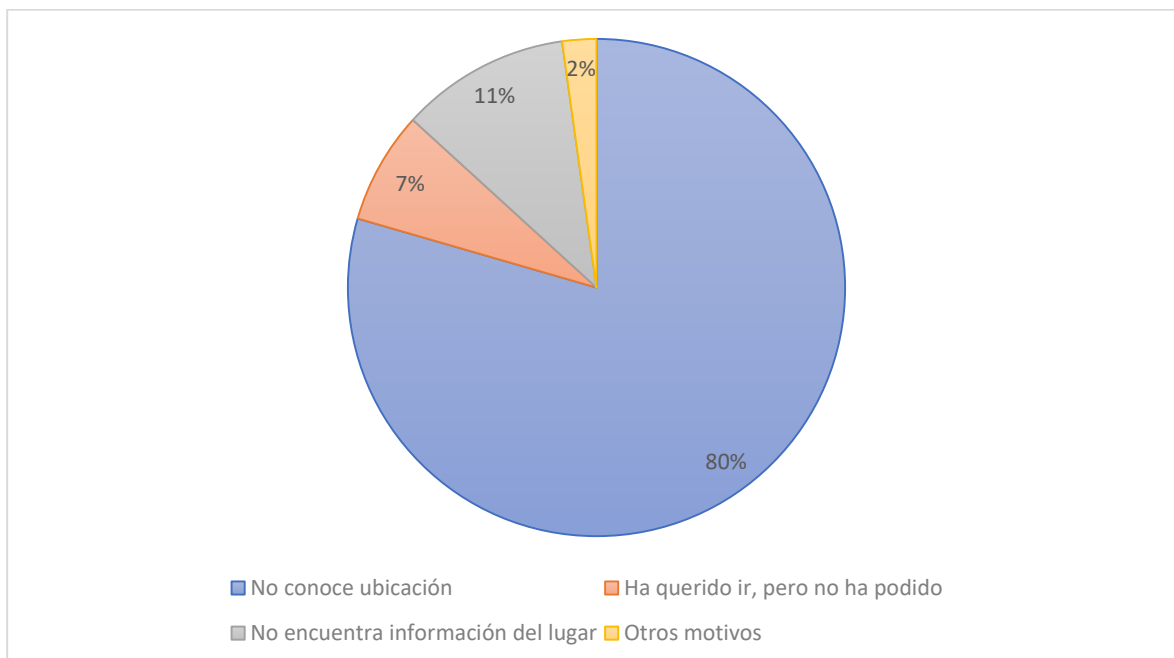
**Pregunta: Filtro b) ¿Ha visitado o conoce de la finca “La Pirámide” del Ab. Carlos Carriel?**





**Apéndice N. 14 Conoce la finca (Elaboración propia)**

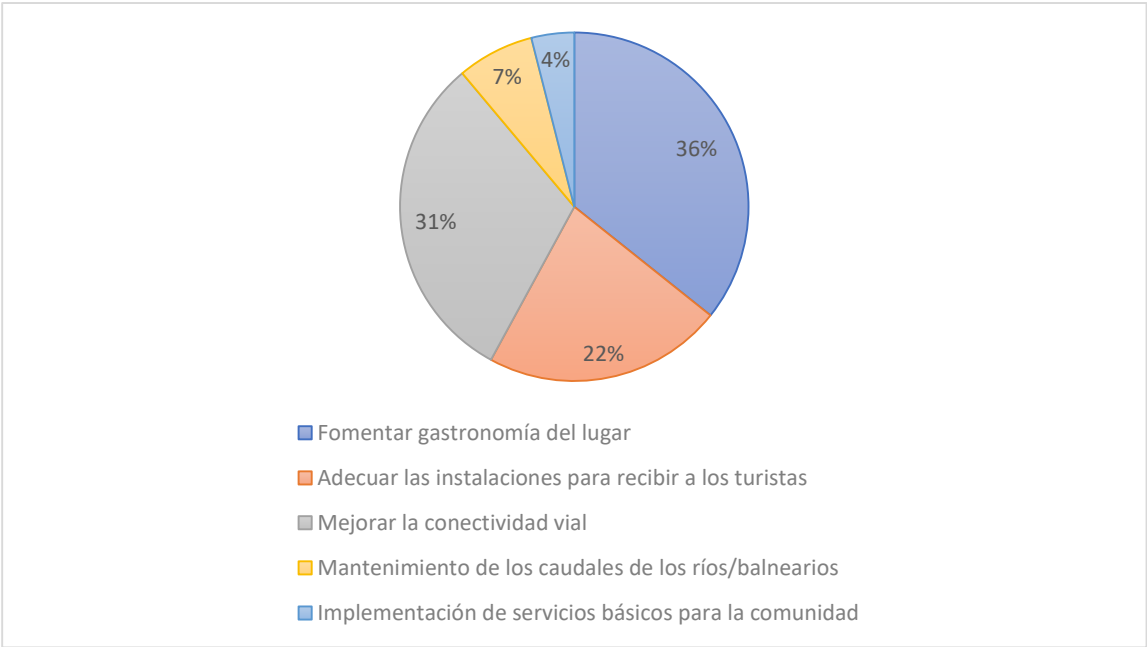
**Pregunta 6: ¿Por qué motivo no ha visitado la finca “La Pirámide”?**



**Apéndice N. 15 motivo que no visito la finca (Elaboración propia)**

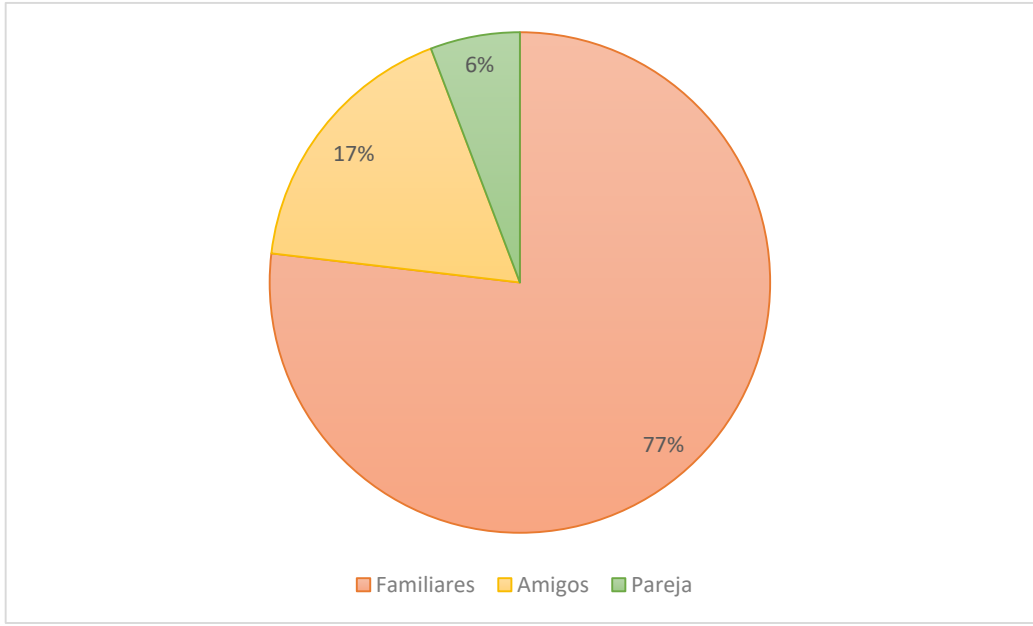
**SECCIÓN 2: FINCA LA PIRÁMIDE**

**Pregunta 7: ¿Qué considera que le hace falta a la parroquia “Los Ángeles” para desarrollarse turísticamente?**



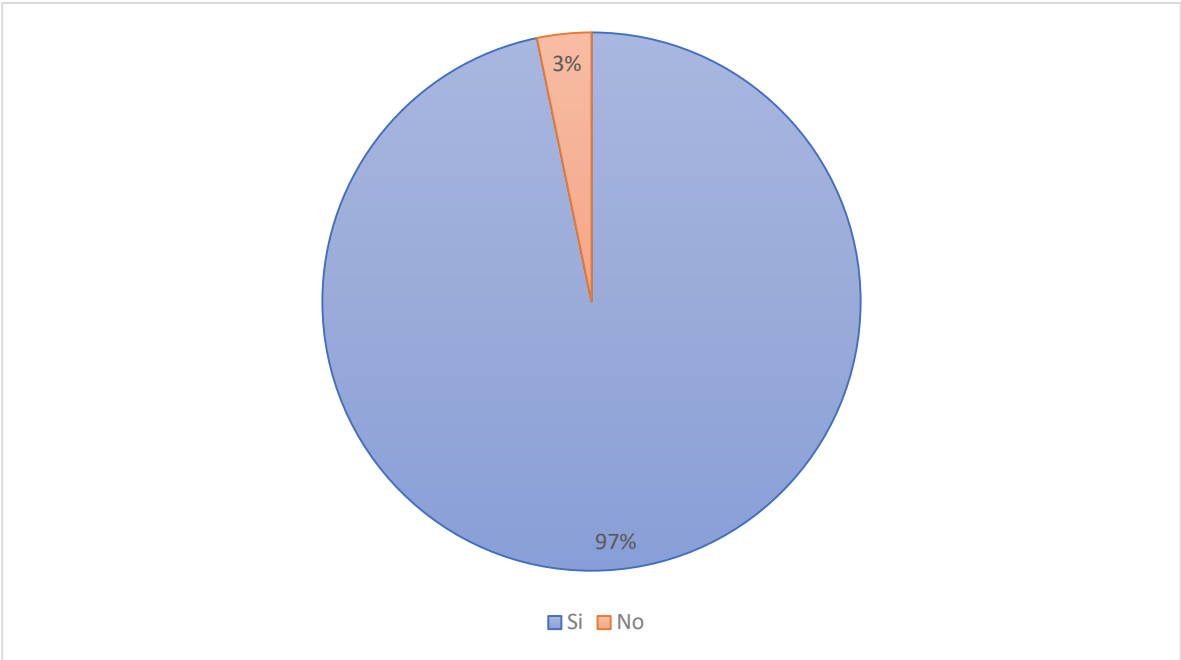
**Apéndice N. 16 Impedimentos para que Los Ángeles se desarrolle turísticamente (Elaboración propia)**

**Pregunta 8: Cuando ha ido a la finca “La Pirámide” ¿Con quién/quienes ha ido acompañado?**



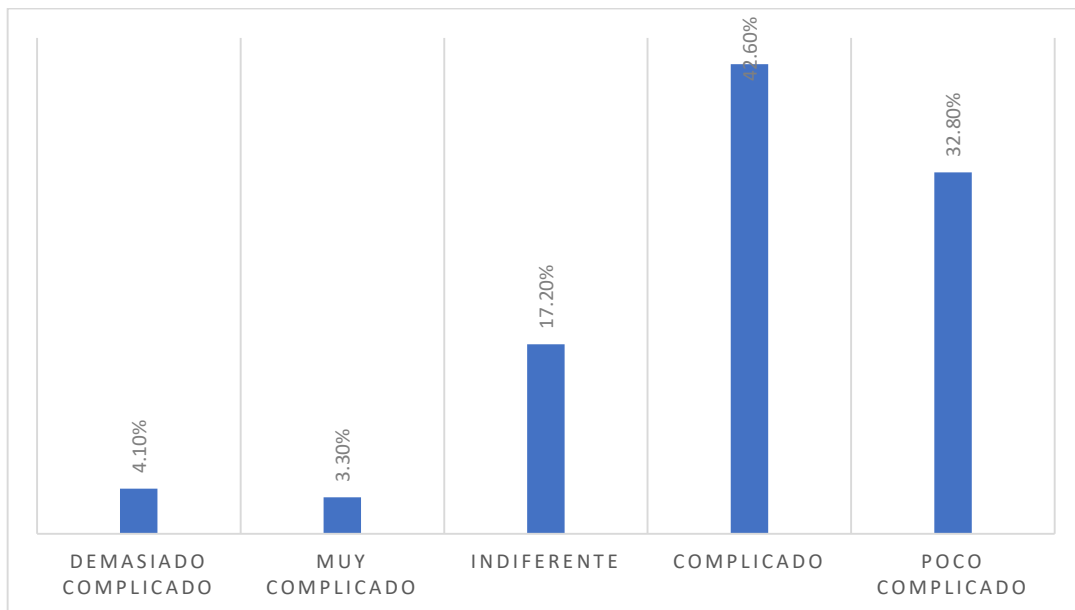
**Apéndice N. 17 Acompañamiento en La Pirámide (Elaboración propia)**

**Pregunta 10: ¿Le gustaría quedarse a descansar y pasar la noche dentro de la finca “La Pirámide”?**



**Apéndice N. 18 Preferencia por pernoctar en La Pirámide (Elaboración propia)**

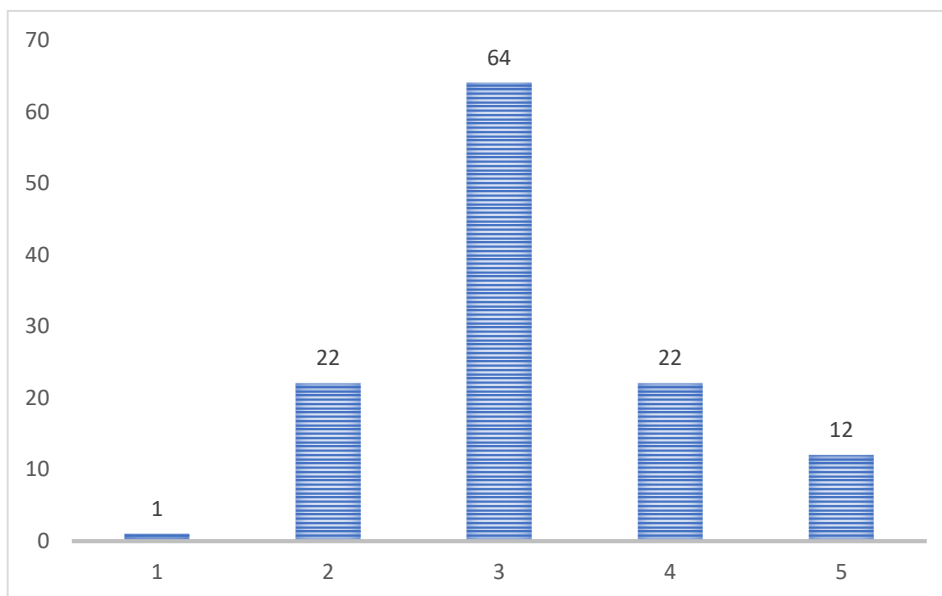
**Pregunta 12: ¿Qué tan complicado considera llegar a la finca “La Pirámide”?**  
**Instrucción: Marque un recuadro de la escala del 1 al 5 en donde 1 es “poco complicado” y 5 “demasiado complicado”**



**Apéndice N. 19 Percepción de cómo llegar a la finca (Elaboración propia)**

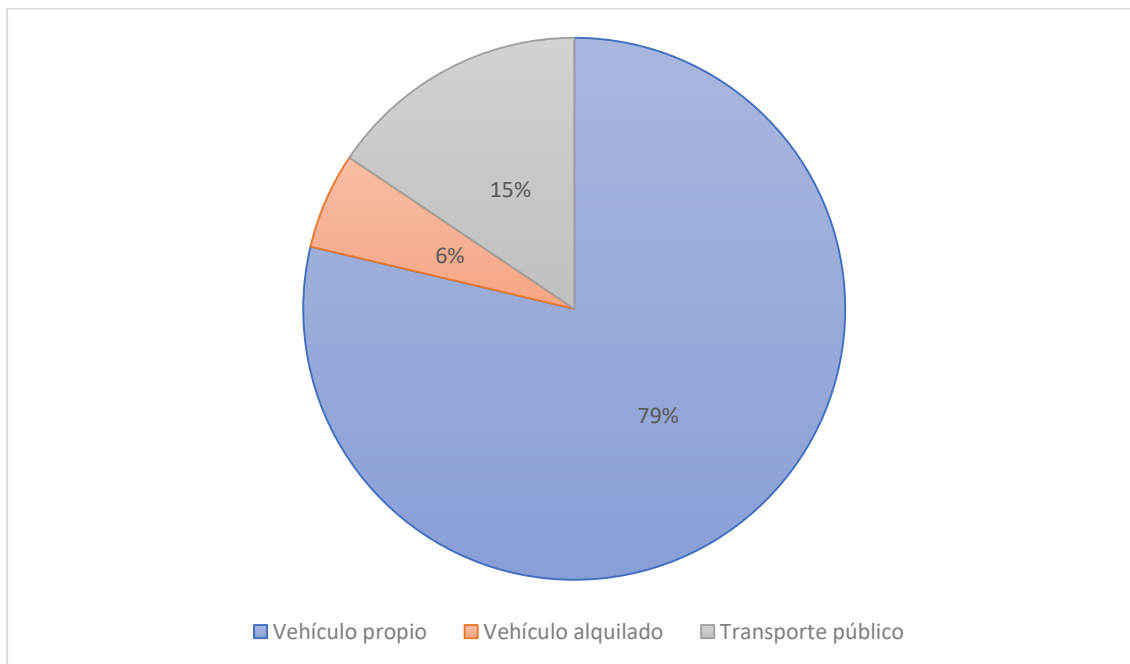
**13. De manera general ¿Qué puntuación le daría al sitio recreativo “La Pirámide”?**

**Instrucción: Escoja del 1 al 5, en donde 1 es la puntuación “más baja” y 5 la “más alta”.**



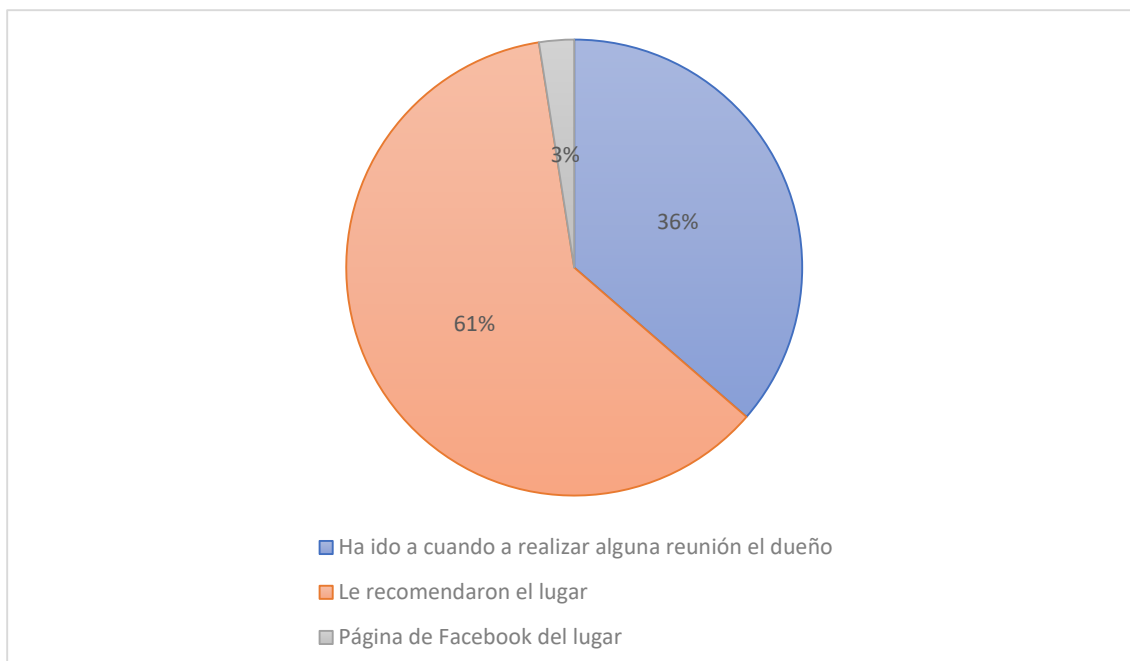
**Apéndice N. 20 Puntuación al sitio recreativo (Elaboración propia)**

**14. ¿De qué manera se ha transportado para llegar a la finca “La Pirámide”?**



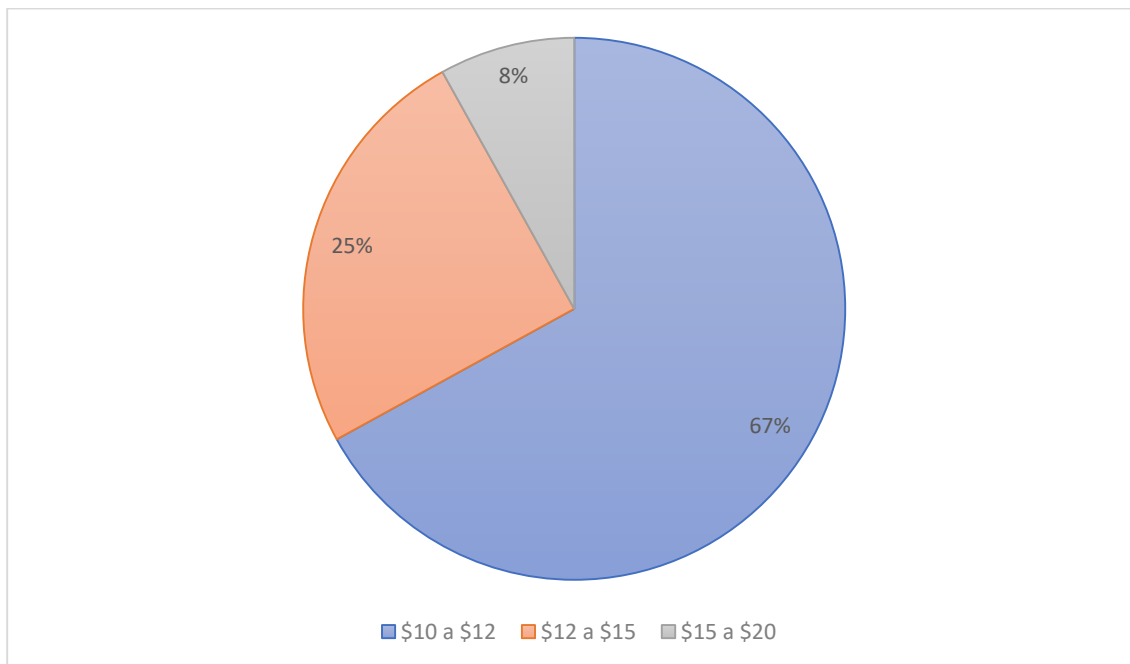
**Apéndice N. 21 Transporte que utiliza (Elaboración propia)**

**15. ¿De qué manera se enteró de la finca “La Pirámide”?**



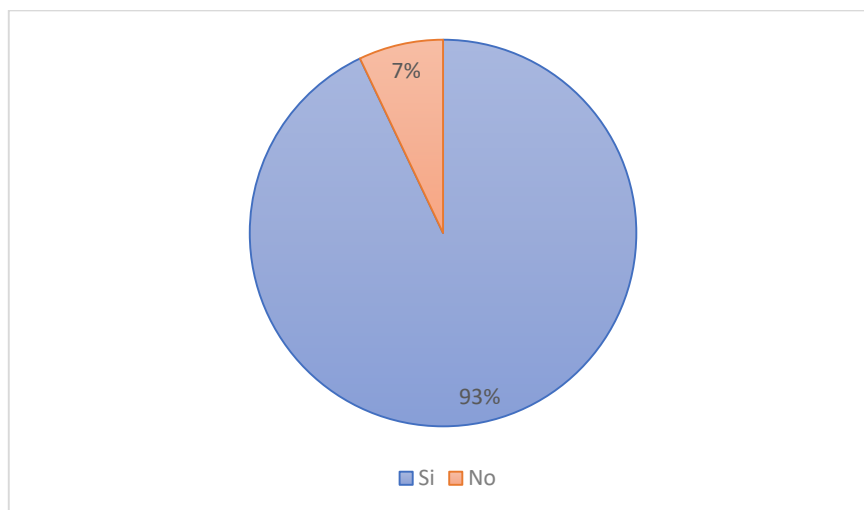
**Apéndice N. 22 Como se enteró de la finca (Elaboración propia)**

**Pregunta: 18) En caso de implementar cabañas para pasar la noche dentro de “La Pirámide” ¿Cuánto estaría usted dispuesto a pagar por persona por este servicio incluyendo desayuno en la cantidad que esté dispuesto a pagar?**



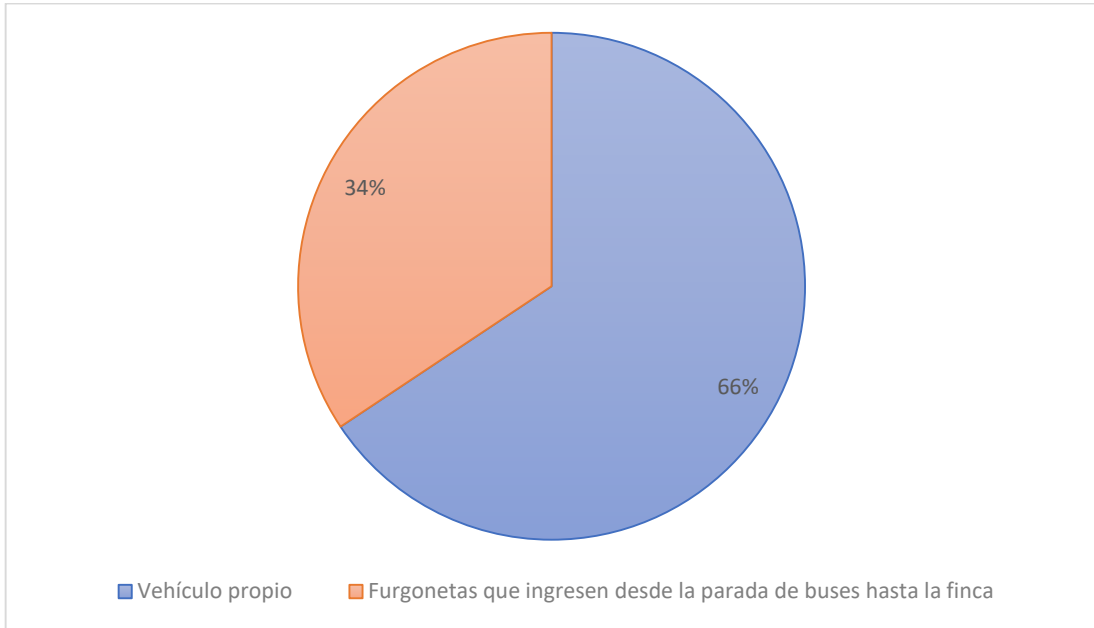
**Apéndice N. 23 cuanto pagaría (Elaboración propia)**

**Pregunta: 20) Considerando que este lugar cuenta con piscinas ¿Cree usted que es necesario que se adecue un espacio natural similar a un lago en donde este en contacto directo con la naturaleza?**



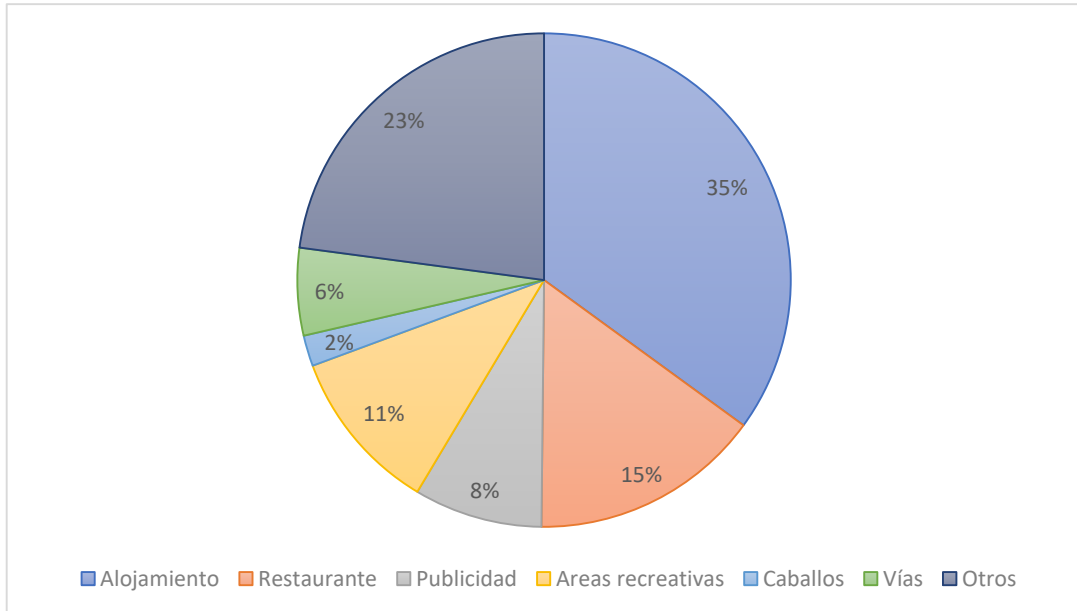
**Apéndice N. 24 Es necesario que se adecue un espacio natural similar a un lago (Elaboración propia)**

**Pregunta: 21) ¿De qué manera le gustaría llegar a la finca “La Pirámide”?**



**Apéndice N. 25 De qué manera llegaría a la finca (Elaboración propia)**

**Pregunta: 22) ¿Qué le hace falta a “La Pirámide” para que usted como visitante pueda tener una mejor experiencia en el lugar?**



**Apéndice N. 26 Que le hace falta a la finca (Elaboración propia)**



**APÉNDICE BB Presupuesto Cabañas e Infraestructura (Arq. Marlon Zavala)**

PRESUPUESTO DE OBRA					
DE TALLE: LA PIRAMIDE		CABAÑAS ECOFRIENDLYS			
PROVINCIA: LOS RIOS		TIPO: 42 m2			
CANTÓN: VENTANAS		1 HABITACIÓN AMPLIA			
GENERAL DE OBRAS CIVILES					
ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
1.1	EXCAVACIÓN, TERRAPLEN, TRAZADO, REPLANTEO Y RELLENO COMPACTADO EN CIMENTOS	m2	42.00	3.50	147.00
				<b>Subtotal</b>	<b>147.00</b>
<b>2</b>	<b>ESTRUCTURA</b>				
2.1	DADOS DE HORMIGÓN PARA CIMENTOS	u	12.00	21.00	252.00
2.2	SOLERAS EXTERIORES DE MADERA, VIGAS, CERCHAS	m2	42.00	150.00	6,300.00
				<b>Subtotal</b>	<b>6,552.00</b>
<b>5</b>	<b>PISOS</b>				
5.1	ENTREPISO DE MADERA, CON RECUBRIMIENTO	m2	40.00	17.00	680.00
				<b>Subtotal</b>	<b>680.00</b>
<b>6</b>	<b>CARPINTERIA - PVC</b>				
6.1	PUERTAS EXTERIORES DE MADERA Y V	u	2.00	105.00	210.00
6.2	PUERTA INTERIORES DE MADERA	u	3.00	85.00	255.00
6.5	VENTANAS	u	5.00	85.00	425.00
				<b>Subtotal</b>	<b>890.00</b>
<b>7</b>	<b>CUBIERTA</b>				
7.1	CUBIERTA STELL PANEL, TIPO TEJA GALVALUMEN, CON RECUBRIMIENTO DE POLIURETANO PREPINTADA	m2	54.00	15.00	810.00
				<b>Subtotal</b>	<b>810.00</b>
<b>9</b>	<b>PIEZAS SANITARIAS</b>				
9.1	INODORO TANQUE, LAVAMANOS, DUCHA	Jgo	1.00	175.00	175.00
				<b>Subtotal</b>	<b>175.00</b>
<b>10</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUA POTABLE</b>				
10.1	TUBERIAS Y PUNTOS DE AGUA SERVIDA, TUBERIAS Y PUNTOS DE AGUA POTABLE, CONTROL DE AA.PP, BIODIGESTOR PARA PROCESOS DE DESCARGA DE AASS	Gbl	1.00	485.00	485.00
				<b>Subtotal</b>	<b>485.00</b>
<b>11</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
11.1	PUNTO DE TOMA CORRIENTE, PUNTOS DE LUZ, SUMINISTRO DE BREAKER, PUESTA A TIERRA, ACOMETIDA INDIVIDUAL POR CABAÑA	u	1.00	460.00	460.00
				<b>Subtotal</b>	<b>460.00</b>
<b>12</b>	<b>ACABADOS</b>				
12.1	CERAMICA PARA AREAS HUMEDAS Y SALPICADERAS, TUMBADOS, PINTURA, IMPERMEABILIZACIÓN, ARMADURA PARA MESAÓN, ENCIMERA, ACCESORIOS	u	1.00	1200.00	1,200.00
				<b>Subtotal</b>	<b>1,200.00</b>
<b>A</b>	<b>SUBTOTAL TOTAL</b>				<b>11,399.00</b>
<b>B</b>	<b>COSTO INDIRECTOS</b>		14.804%		<b>1,687.51</b>
<b>C</b>	<b>TOTAL</b>			<b>USD</b>	<b>\$ 13,086.51</b>

**PRESUPUESTO DE OBRA**

DETALLE: LA PIRAMIDE		CABAÑAS ECOFRIENDLYS			
PROVINCIA: LOS RÍOS		TIPO:	54 m2		
CANTÓN: VENTANAS		1 HABITACIÓN AMPLIA DE 2 CAMAS			
PRESUPUESTO GENERAL DE OBRAS CIVILES					
ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	
				UNITARIO	TOTAL
<b>1</b>	<b>PRELIMINARES</b>				
1.1	EXCAVACIÓN, TERRAPLEN, TRAZADO, REPLANTEO Y RELLENO COMPACTADO EN CIMENTOS	m2	54.00	3.50	189.00
				<b>Subtotal</b>	<b>189.00</b>
<b>2</b>	<b>ESTRUCTURA</b>				
2.1	DADOS DE HORMIGÓN PARA CIMENTOS	u	13.00	21.00	273.00
2.2	SOLERAS EXTERIORES DE MADERA, VIGAS, CERCHAS	m2	54.00	145.00	7,830.00
				<b>Subtotal</b>	<b>8,103.00</b>
<b>5</b>	<b>PISOS</b>				
5.1	ENTREPISO DE MADERA, CON RECUBRIMIENTO	m2	60.00	17.00	1,020.00
				<b>Subtotal</b>	<b>1,020.00</b>
<b>6</b>	<b>CARPINTERIA - PVC</b>				
6.1	PUERTAS EXTERIORES DE MADERA Y VIDRIO	u	3.00	105.00	315.00
6.2	PUERTA INTERIORES DE MADERA	u	4.00	85.00	340.00
6.5	VENTANAS	u	7.00	80.00	560.00
				<b>Subtotal</b>	<b>1,215.00</b>
<b>7</b>	<b>CUBIERTA</b>				
7.1	CUBIERTA STELL PANEL, TIPO TEJA GALVALUMEN, CON RECUBRIMIENTO DE POLIURETANO PREPINTADA	m2	66.00	15.00	990.00
				<b>Subtotal</b>	<b>990.00</b>
<b>9</b>	<b>PIEZAS SANITARIAS</b>				
9.1	INODORO TANQUE, LAVAMANOS, DUCHA, LAVAF	Jgo	1.00	175.00	175.00
				<b>Subtotal</b>	<b>175.00</b>
<b>10</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUA POTABLE</b>				
10.1	TUBERIAS Y PUNTOS DE AGUA SERVIDA, TUBERIAS Y PUNTOS DE AGUA POTABLE, CONTROL DE AA.PP, BIODIGESTOR PARA PROCESOS DE DESCARGA DE AA.SS	Gbl	1.00	495.00	495.00
				<b>Subtotal</b>	<b>495.00</b>
<b>11</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>				
11.1	PUNTO DE TOMA CORRIENTE, PUNTOS DE LUZ, SUMINISTRO DE BREAKER, PUESTA A TIERRA, PLACA DE INDUCCIÓN, ACOMETIDA INDIVIDUAL POR CABAÑA	u	1.00	445.00	445.00
				<b>Subtotal</b>	<b>445.00</b>
<b>12</b>	<b>ACABADOS</b>				
12.1	CERAMICA PARA AREAS HUMEDAS Y SALPICADERAS, TUMBADOS, PINTURA, IMPERMEABILIZACIÓN, ARMADURA PARA MESÓN, ENCIMERA, ACCESORIOS	u	1.00	1450.00	1,450.00
				<b>Subtotal</b>	<b>1,450.00</b>
<b>A</b>	<b>SUBTOTAL TOTAL</b>			<b>Subtotal</b>	<b>14,082.00</b>
<b>B</b>	<b>COSTO INDIRECTOS</b>		<b>13.2095%</b>		<b>1,860.16</b>
<b>C</b>	<b>TOTAL</b>			<b>USD</b>	<b>\$ 15,942.16</b>

## PRESUPUESTO DE OBRA

DETALLE: LA PIRAMIDE		INFRAESTRUCTURA GENERAL		
PROVINCIA: LOS RÍOS		TIPO:		
CANTÓN: VENTANAS				
PRESUPUESTO GENERAL DE OBRAS CIVILES				
ITEMS	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	TOTAL
<b>1</b>	<b>ESTRUCTURA GENERAL</b>			
1.1	REPOTENCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL COMEDOR, AMPLIACIÓN DEL ÁREA ADMINISTRATIVA, INCLUYE 2 BAÑOS CON VESTUARIO, PUNTO DE ATENCIÓN MÉDICA Y DUCHAS EXTERIORES	u	1.00	40,400.00
1.2	AMPLIACIÓN DE BAÑOS EXISTENTES, REHABILITACIÓN DE SISTEMA DE AA.PP, ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VESTUARIOS	Glb	1.00	20,000.00
				<b>60,400.00</b>
<b>2</b>	<b>CARPINTERIA - PVC</b>			
2.1	PORTON DE INGRESO, GARITA DE MADERA PARA CONTROL O BOLETERÍA, PUERTAS EXTERIORES E INTERIORES, VENTANAS DE MADERA, VENTANAS DE ALUMINIO Y VIDRIO, MAMPARAS PARA ZONA DE COMEDOR Y ÁREA ADMINISTRATIVA, CERCO PERIMETRAL DE MADERA TIPO FINCA, PERGOLAS	Gral	1.00	17,000.00
				<b>17,000.00</b>
<b>3</b>	<b>INSTALACIONES SANITARIAS Y DE AGUA POTABLE</b>			
3.1	SISTEMA GENERAL INTEGRADO DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE, INCLUYE INSTALACIONES, PUNTOS, SISTEMA DE CAPTACIÓN, SISTEMA DE AGUA CALIENTE PARA CABAÑAS, RIEGO.	Gbl	1.00	9,000.00
3.2	ADQUISICIÓN E INSTALACIÓN DE MOTO BOMBAS DIESEL 10HP PARA CONTROL DE PISCINA, INCLUYE INSTALACIÓN	U	1.00	2,250.00
3.3	MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE LAS PISCINAS, CANALES DE INVIERNO, PENDIENTES DE AGUAS LLUVIAS	Gbl	1.00	5,000.00
3.4	ADQUISICIÓN E INSTALACIÓN DE BOMBA SUMERGIBLE PARA CONTROL DE AGUAS RESIDUALES 4HP	U	1.00	2,000.00
				<b>18,250.00</b>
<b>4</b>	<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>			
4.1	SISTEMA GENERAL INTEGRADO DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, INCLUYE ACOMETIDA GENERAL, REPOTENCIACIÓN O ADQUISICIÓN DE TRANSFORMADOR ELÉCTRICO, PARARRAYOS, POSTES DE ALUMBRADO INCLUIDO SISTEMA FOTOVOLTAICO, INSTALACIÓN DE GENERADOR ELÉCTRICO PARA CASOS EMERGENTES	u	1.00	19,000.00
				<b>19,000.00</b>
<b>5</b>	<b>ACABADOS</b>			
5.1	CERAMICA PARA AREAS HUMEDAS Y SALPICADERAS, TUMBADOS, PINTURA, IMPERMEABILIZACIÓN, ARMADURA PARA MESÓN, ENCIMERA, ACCESORIOS DE LAS AREAS ADMINISTRATIVAS, USOS COMUNES, BAÑOS, VESTUARIOS	u	1.00	8,000.00
5.2	ACCESORIOS, PIEZAS SANITARIAS, MESÓN, RECUBRIMIENTOS, MAMPARAS Y VENTANAS PARA EXTERIORES, PUERTAS	Glb	1.00	6,000.00
				<b>14,000.00</b>
<b>A</b>	<b>SUBTOTAL TOTAL</b>			<b>128,650.00</b>
<b>B</b>	<b>COSTO INDIRECTOS</b>			<b>16.00%</b> <b>20,584.00</b>
<b>C</b>	<b>TOTAL</b>			<b>\$ 149,234.00</b>
<p><b>NOTA:</b> LA VARIACIÓN DEL PRESUPUESTO DEPENDERÁ DEL TIPO DE ACABADOS Y DEL APROVECHAMIENTO DE LOS SISTEMAS DE AGUA, EMERGENCIA ELÉCTRICA Y SISTEMA DE AA.SS QUE YA EXITA EN LA ZONA. EL PRESUPUESTO NO INCLUYE MOBILIARIO</p>				

## APÉNDICE CC Estudio Financiero (Elaboración propia)

### **Demanda estimada**

Los visitantes que llegan al año por recreación a la finca son 4,560. Según el estudio de mercado el 63% de personas que conocen este lugar estaría interesado en pernoctar en el sitio. De este porcentaje se espera captar un 65% que corresponde a 1,867 visitantes en el primer año cuyo valor corresponde a 311 cabañas ocupadas en fines de semana y feriados. La finca posee una capacidad para vender 480 cabañas al año durante fines de semana y feriados. Se proyectó para el quinto año tener una ocupación de 456 cabañas.

Con respecto al servicio de restauración se estimó que las personas que desean comida típica en la finca corresponden a 97%, de los cuales se espera captar un 85% quedando 3,760 consumidores para el restaurante, proyectando se atienda a 5,127 comensales en el año cinco del proyecto.

ESTIMACIÓN DE DEMANDA		ALOJAMIENTO		RECREACIÓN		RESTAURACIÓN	
Llegadas estimadas al año			4,560		4,560		4,560
Según Estudio Mercado	63%	2,873		97%	4,423	96%	4,378
Captación estimada	65%	1,867		85%	3,760	80%	3,502
<b>TOTAL DEMANDA</b>		<b>311</b>		<b>3,760</b>		<b>3502</b>	

Considerando que se debe cobrar una tarifa de ingreso a los visitantes que sienten la necesidad de mejora de las instalaciones en un 97% con 4,423 se precisó captar el 85% de estos cuya cifra es de 3,760 y ascendería a 5,127 para el último año del proyecto considerando que la demanda aumentaría en un 8.8% según la tasa de crecimiento poblacional de cantones de Los Ríos, Guayas y otros cantones aledaños a la finca.

Proyecciones	1	2	3	4	5
Alojamiento	311	342	377	414	456
Recreación	3760	4136	4549	5004	5505
Restauración	3502	3852	4238	4661	5127

De estas tres estimaciones principales, se consideró tener ingresos por otros rubros (cada tarifa para estos rubros incluye el costo variable) como: alquiler del área privada para eventos considerando un evento por semana al año en el primer año con precio de \$125; excursiones y acampadas en la finca para estudiantes con tarifa de \$5.50 que incluye snacks, carpa y entrada, se considera empezar con 2500 estudiantes en el primer año; parqueaderos con precio de \$2 en el primer año se proyectan 537 vehículos: caminatas guiadas por la finca a \$2 captando el 55% de visitantes y campeonatos deportivos con inscripción de \$10 considerando un 50% de usuarios en las canchas..

## Presupuesto de inversiones

Para invertir en este proyecto se necesitan \$289,045.46 dentro de los cuales se consideró la compra de equipos de cómputo y oficina, muebles y enseres, maquinarias. Asimismo, un presupuesto para la mejora de infraestructura, presupuesto para cabañas especiales y otro para cabañas sencillas.

INVERSIÓN	VALOR
Equipos de Computo y Oficina	1,195.00
Muebles y enseres	19,574.00
Maquinarias y Equipo	35,538.76
Infraestructura	149,234.00
Edificación	83,503.70
	289,045.46

## Costos Fijos y Variables

Los costos fijos que se consideraron fueron sueldos, servicios básicos, permisos y publicidad ascendiendo a un valor de \$1771.08 mensuales y \$21,252.96 anuales. Acerca de los costos variables, se desglosó por cada rubro teniendo costos variables unitarios de por visitante: 0.92 por recreación, \$5.37 por hospedaje y 4.73 por restauración.

COSTOS FIJOS PROYECTO LA PIRÁMIDE			
COSTOS FIJOS			
Item	Cantidad	Costo Unitario	Costo Total
Sueldos Media Jornada	2	270.18	540.36
Permisos	1	12	12
Servicios Básicos	1	55	55
Publicidad	1	12	10
COSTOS FIJOS MENSUALES			617.36
COSTOS FIJOS ANUALES			7408.32

COSTOS VARIABLES PROYECTO LA PIRÁMIDE			
COSTOS VARIABLES		Costos totales	Anuales
CVU Alojamiento	\$ 4.22	\$ 1,539.08	\$ 18,469.00
CVU Restauración	\$ 3.54	\$ 1,293.82	\$ 15,525.88
CVU Recreación	\$ 0.27	\$ 99.80	\$ 1,197.55

## Depreciaciones

Se depreció mediante el método contable cada activo adquirido en el año cero, depreciados a 5 años, la mayoría de los activos tuvo vida útil de 10 años, teniendo un valor de depreciación total de \$13,500.16 por año. Asimismo, una depreciación

acumulada de \$66,499.91, quedando un valor en libros de 190,717.85. El capital de trabajo en el año cero de la finca fue de \$1,867.82

para  
que  
pueda  
operar.

DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS										
Cant.	DESCRIPCIÓN DE ACTIVOS	COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR RESIDUAL	AÑO DE ADQUISICIÓN	AÑO DE VIDA ÚTIL	AÑO 1	AÑO2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Equipos de computo y de oficina:										
1	COMPUTADOR	\$ 600.00	\$ 198.00	2018	3	\$ 134.00	\$ 134.00	\$ 134.00	\$ 135.41	\$ 135.41
1	CAJA REGISTRADORA	\$ 320.00	\$ 105.60	2018	3	\$ 71.47	\$ 71.47	\$ 71.47	\$ 72.22	\$ 72.22
1	IMPRESORA	\$ 275.00	\$ 90.75	2018	3	\$ 61.42	\$ 61.42	\$ 61.42	\$ 125.90	\$ 125.90
	<b>SUBTOTAL INVERSIÓN</b>	<b>\$ 1,195.00</b>								
Muebles y enseres:										
10	MESAS	\$ 550.00	\$ 55.00	2018	10	\$ 55.00	\$ 55.00	\$ 55.00	\$ 55.00	\$ 55.00
40	SILLAS	\$ 1,800.00	\$ 180.00	2018	10	\$ 180.00	\$ 180.00	\$ 180.00	\$ 180.00	\$ 180.00
1	UTENSILIOS	\$ 1,200.00	\$ 120.00	2018	10	\$ 120.00	\$ 120.00	\$ 120.00	\$ 120.00	\$ 120.00
1	DECORACIÓN	\$ 1,500.00								
1	MATERIALES Y CRISTALES	\$ 1,964.00	\$ 196.40	2018	10	\$ 196.40	\$ 196.40	\$ 196.40	\$ 196.40	\$ 196.40
1	SILLA	\$ 45.00	\$ 4.50	2018	10	\$ 4.50	\$ 4.50	\$ 4.50	\$ 4.50	\$ 4.50
5	MUEBLES (TERRAZA)	\$ 1,000.00	\$ 100.00	2018	10	\$ 100.00	\$ 100.00	\$ 100.00	\$ 100.00	\$ 100.00
1	ESCRITORIOS	\$ 300.00	\$ 30.00	2018	10	\$ 30.00	\$ 30.00	\$ 30.00	\$ 30.00	\$ 30.00
5	ARMARIOS	\$ 1,100.00	\$ 110.00	2018	10	\$ 110.00	\$ 110.00	\$ 110.00	\$ 110.00	\$ 110.00
5	JUEGO DE SALA	\$ 2,250.00	\$ 225.00	2018	10	\$ 225.00	\$ 225.00	\$ 225.00	\$ 225.00	\$ 225.00
5	ESPEJO	\$ 65.00	\$ 6.50	2018	10	\$ 6.50	\$ 6.50	\$ 6.50	\$ 6.50	\$ 6.50
14	CAMAS PEQUEÑAS	\$ 6,300.00	\$ 630.00	2018	10	\$ 630.00	\$ 630.00	\$ 630.00	\$ 630.00	\$ 630.00
2	CAMAS GRANDES	\$ 1,500.00	\$ 150.00	2018	10	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 150.00
	<b>SUBTOTAL INVERSIÓN</b>	<b>\$ 19,574.00</b>								
Maquinaria y equipo:										
1	COCINA INDUSTRIAL	\$ 450.00	\$ 45.00	2018	10	\$ 45.00	\$ 45.00	\$ 45.00	\$ 45.00	\$ 45.00
2	CONGELADOR	\$ 800.00	\$ 80.00	2018	10	\$ 80.00	\$ 80.00	\$ 80.00	\$ 80.00	\$ 80.00
1	VITRINA	\$ 1,000.00	\$ 100.00	2018	10	\$ 100.00	\$ 100.00	\$ 100.00	\$ 100.00	\$ 100.00
1	LICUADORAS	\$ 450.00	\$ 45.00	2018	10	\$ 45.00	\$ 45.00	\$ 45.00	\$ 45.00	\$ 45.00
1	ASADOR INDUSTRIAL	\$ 400.00	\$ 40.00	2018	10	\$ 40.00	\$ 40.00	\$ 40.00	\$ 40.00	\$ 40.00
1	AIRE CENTRAL	\$ 1,500.00	\$ 150.00	2018	10	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 150.00	\$ 150.00
1	MICROONDAS	\$ 200.00	\$ 20.00	2018	10	\$ 20.00	\$ 20.00	\$ 20.00	\$ 20.00	\$ 20.00
4	PLASMAS	\$ 1,600.00	\$ 160.00	2018	10	\$ 160.00	\$ 160.00	\$ 160.00	\$ 160.00	\$ 160.00
1	LAVADORA Y SECADORA	\$ 1,100.00	\$ 110.00	2018	10	\$ 110.00	\$ 110.00	\$ 110.00	\$ 110.00	\$ 110.00
1	CAMILLA	\$ 125.00	\$ 12.50	2018	10	\$ 12.50	\$ 12.50	\$ 12.50	\$ 12.50	\$ 12.50
1	ESTETOSCOPIO, TENSÍOMETRO	\$ 35.00	\$ 3.50	2018	10	\$ 3.50	\$ 3.50	\$ 3.50	\$ 3.50	\$ 3.50
3	MINIBAR (FRIGORIFICO PEQUEÑO)	\$ 395.76	\$ 39.576	2018	10	\$ 39.58	\$ 39.58	\$ 39.58	\$ 39.58	\$ 39.58
5	A/C PORTATIL	\$ 1,175.00	\$ 117.5	2018	10	\$ 117.50	\$ 117.50	\$ 117.50	\$ 117.50	\$ 117.50
1	TABLERO DE PLANCHAR	\$ 30.00	\$ 3	2018	10	\$ 3.00	\$ 3.00	\$ 3.00	\$ 3.00	\$ 3.00
1	PLANCHA	\$ 20.00	\$ 2	2018	10	\$ 2.00	\$ 2.00	\$ 2.00	\$ 2.00	\$ 2.00
2500	CARPAS	\$ 26,250.00	\$ 2625		7	\$ 3,750.00	\$ 3,750.00	\$ 3,750.00	\$ 3,750.00	\$ 3,750.00
1	TELÉFONO	\$ 8.00	\$ 0.8	2018	10	\$ 0.80	\$ 0.80	\$ 0.80	\$ 0.80	\$ 0.80
	<b>SUBTOTAL INVERSIÓN</b>	<b>\$ 35,538.76</b>								
INFRAESTRUCTURA										
	INSTALACIONES de INFRAESTRUCTURA	\$ 128,650.00	\$ 12865	2018	30	\$ 4,288.33	\$ 4,288.33	\$ 4,288.33	\$ 4,288.33	\$ 4,288.33
	Costos indirectos infraestructura	\$ 20,584.00								
	<b>SUBTOTAL INVERSIÓN</b>	<b>\$ 149,234.00</b>								
EDIFICACIÓN										
2	CABAÑAS ESPECIALES	\$ 28,164.00	\$ 2,816.40	2018	30	\$ 938.80	\$ 938.8	\$ 938.8	\$ 938.8	\$ 938.8
4	CABAÑAS SENCILLAS	\$ 45,596.00	\$ 4,559.60	2018	30	\$ 1,519.87	\$ 1,519.87	\$ 1,519.87	\$ 1,519.87	\$ 1,519.87
	Costos indirectos	\$ 9,743.70								
	<b>SUBTOTAL INVERSIÓN</b>	<b>\$ 83,503.70</b>								
						<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
<b>TOTAL DEPRECIACIONES</b>						\$ 13,500.16	\$ 13,500.16	\$ 13,500.16	\$ 13,566.80	\$ 13,566.80



## Modelo CAPM

Se utilizó en modelo CAPM para conocer el rendimiento esperado. En donde se consideró los datos: Beta 0.96 que corresponde a entretenimiento, una Rf rentabilidad esperada de 10.72% y la prima de riesgo como variable explicativa Rm de 7.50% obteniendo una tasa de 17.92%.

<b>Bu</b>	0.96
<b>Rf</b>	10.72%
<b>Rm</b>	7.50%
<b>tasa</b>	0.1792

El presupuesto de infraestructura correspondió \$ 143,234.00 considerados para una primera etapa del proyecto. Quedarían mejoras que realizar las cuales se realizarían para una segunda fase. Hay que decir también que la inversión en cabañas que se consideró fue de \$83,503.70, cada cabaña sencilla estuvo cotizada en \$13,86.51 y cada cabaña especial cotizada en \$15,942.00. Existe gran diferencia entre las cabañas que actualmente se empiezan a implementar en la finca cuyos valores son de \$2,000 y \$3,500 respectivamente, por las cuales se cobraría una tarifa de \$20 a diferencia de la tarifa de \$60 planteada para este proyecto. Es obvio que esto implica una inversión menor en cabañas que corresponde a \$14,717.30 como se muestra en el siguiente flujo de caja:

<b>Flujo de Caja</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>						
Ingresos totales		62,967.49	72,189.24	82,775.67	95,262.61	110,050.59						
Gts. Operarios operativos	-	14,099.53	15,509.48	17,060.43	18,766.47	20,643.12						
Gastos administrativos	-	7,438.32	7,438.32	7,438.32	7,438.32	7,438.32						
Gastos financieros	-	13,215.54	9,124.84	4,727.32	0.00	0.00						
Depreciación	-	14,291.49	14,291.49	14,291.49	14,358.14	14,358.14						
Utilidad AIT		13,922.61	25,825.11	39,258.10	54,699.68	67,611.01						
15% utilidad		2,088.39	3,873.77	5,888.72	8,204.95	10,141.65						
Utilidad antes IR		11,834.22	21,951.35	33,369.39	46,494.73	57,469.36						
Imp. Renta 25%	▼	2,958.55	5,487.84	8,342.35	11,623.68	14,367.34						
Utilidad neta		8,875.66	16,463.51	25,027.04	34,871.05	43,102.02						
Depreciación		14,291.49	14,291.49	14,291.49	14,358.14	14,358.14						
Valor en libros						126,001.19						
Amortización deuda	-	54,542.77	58,633.48	63,030.99	0.00	0.00						
Inversión Inicial	-	220,259.06										
préstamo		176,207.25										
Capital de Trabajo	-	1,867.82				1867.82						
<b>Flujo de Caja</b>	-	<b>45,919.63</b>	-	<b>31,375.62</b>	-	<b>27,878.48</b>	-	<b>23,712.46</b>		<b>49,229.18</b>		<b>185,329.16</b>
<b>VAN</b>	-	<b>292.68</b>										
<b>TIR</b>		<b>18%</b>										
<b>Tmar</b>		<b>17.92%</b>										

