



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE RECURSOS NATURALES

CARRERA TURISMO

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN LODGE EN LA COMUNIDAD SANTA ROSA DE RUNTÚN, PARROQUIA MATRIZ, CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA, PROVINCIA TUNGURAHUA

Trabajo de Integración Curricular

Tipo: Proyecto técnico

Presentado para optar al grado académico de:

LICENCIADO EN TURISMO

AUTOR: DAVID ISRAEL ZAPATA SÁNCHEZ

DIRECTORA: Ing. NANCY PATRICIA TIERRA TIERRA, Mgs.

Riobamba – Ecuador

2022

© 2022, David Israel Zapata Sánchez

Se autoriza la reproducción total o parcial, con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, incluyendo cita bibliográfica del documento, siempre y cuando se reconozca el Derecho de Autor.

Yo, David Israel Zapata Sánchez, declaro que el siguiente Trabajo de Integración Curricular es de mi autoría y que los resultados del mismo son auténticos y originales. Los textos constantes en el documento que provienen de otras fuentes están debidamente citados y referenciados.

Como autor, asumo la responsabilidad legal y académica de los contenidos de este trabajo de Integración Curricular. El patrimonio intelectual del Trabajo de Integración Curricular pertenece a la Escuela Superior Politécnica de Chimborazo.

Riobamba, 13 de julio del 2022



David Israel Zapata Sánchez

171806837-0

ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE RECURSOS NATURALES
CARRERA TURISMO

El Tribunal del Trabajo de Integración Curricular certifica que: El Trabajo de Integración Curricular; tipo: Proyecto Técnico, **ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UN LODGE EN LA COMUNIDAD SANTA ROSA DE RUNTÚN, PARROQUIA MATRIZ, CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA, PROVINCIA TUNGURAHUA**, realizado por el señor: **DAVID ISRAEL ZAPATA SÁNCHEZ**, ha sido minuciosamente revisado por los Miembros del Tribunal del Trabajo de Integración Curricular el mismo que cumple con los requisitos científicos, técnicos, legales, en tal virtud el Tribunal Autoriza su presentación.

	FIRMA	FECHA
Ing. Silvia Patricia Montufar Guevara PRESIDENTE DEL TRIBUNAL		2022-07-13
Ing. Nancy Patricia Tierra Tierra, Mgs. DIRECTORA DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR		2022-07-13
Ing. Claudia Patricia Maldonado Erazo, MSc. MIEMBRO DEL TRIBUNAL		2022-07-13

DEDICATORIA

El presente trabajo dedico a mi madre Laura Isabel Sánchez Luna, quien me ha apoyado en todo momento pese a las adversidades, me impulsa a seguir y alcanzar todos mis sueños, que día a día con su ejemplo, amor y esfuerzo me han motivado a alcanzar cada una de mis metas. A mis amigos Mauricio, Diego y Jonathan quienes han estado conmigo en los buenos y malos momentos. A mi amiga Jordania por apoyarme y guiarme en la realización de este trabajo. A mis compañeros de la escuela de Turismo por ser símbolo de constancia y fraternidad. Finalmente, este y todos mis logros se los dedico a Dios y a la Virgen del Rosario de Agua Santa, que siempre me cuida, acompaña y me dan la fortaleza para cumplir cada una de mis metas.

David

AGRADECIMIENTO

A Dios y la Virgen del Rosario de Agua Santa por estar siempre a mi lado y protegerme en todo momento. A la Escuela de Licenciatura en Turismo por haberme acogido durante mi preparación profesional. A Patricia Tierra, Patricia Maldonado y Marcelo Salas, docentes que ha sabido guiarme con su sapiencia y ejemplo para realizar el presente trabajo y ayudarme a convertirme en un gran profesional. A todos mis profesores, amigos, compañeros y personas que me ayudaron a la culminación de mis estudios, quienes se han convertido en mi familia, con quienes hemos compartido las mejores experiencias, que quedarán en mi mente por siempre.

David

TABLA DE CONTENIDO

INDICE DE TABLAS.....	ix
INDICE DE FIGURAS.....	xiv
INDICE DE ANEXOS.....	xvii
RESUMEN.....	xviii
SUMMARY.....	xix
INTRODUCCIÓN.....	1

CAPÍTULO I

1. DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA.....	3
1.1. Delimitación.....	5
1.1.1. Localización.....	5
1.1.2. <i>Ubicación geográfica</i>	5
1.1.3. <i>Limites</i>	6
1.1.4. <i>Características climáticas</i>	6
1.2. Objetivos.....	6
1.2.1. <i>Objetivo general</i>	6
1.2.2. <i>Objetivos específicos</i>	6

CAPÍTULO II

2. REVISIÓN DE LA LITERATURA.....	7
2.1. Alojamiento turístico.....	7
2.1.1. <i>Clasificación de alojamientos</i>	7
2.1.2. <i>Lodge</i>	8
2.1.3. <i>Glamping</i>	9
2.1.4. <i>Estilo industrial</i>	9
2.2. Estudio de factibilidad.....	10
2.2.1. <i>Estudio mercado</i>	10
2.2.2. <i>Marketing estratégico</i>	10
2.2.3. <i>Marketing operativo</i>	11
2.2.4. <i>Plan de marketing turístico</i>	11
2.2.5. <i>Estrategias de mercado</i>	11

2.2.6.	<i>Oferta</i>	11
2.2.7.	<i>Demanda</i>	12
2.2.8.	<i>Actividades turísticas</i>	13
2.2.9.	<i>Operadores del mercado</i>	13
2.3.	Viabilidad técnica	13
2.3.1.	<i>Diseño de productos turísticos</i>	13
2.4.	Viabilidad socio-ambiental, legal y administrativa	14
2.4.1.	<i>Estudio socio ambiental</i>	14
2.4.2.	<i>Estudio legal</i>	16
2.4.3.	<i>Estudio administrativo</i>	16
2.5.	Viabilidad económico financiero	17

CAPÍTULO III

3.	MARCO METODOLÓGICO	18
----	---------------------------------	----

CAPÍTULO IV

4.	RESULTADOS	23
4.1.	Estudio de mercado para la implementación de un lodge en la comunidad	23
4.1.1.	<i>Análisis de la demanda turística actual del cantón Baños de Agua Santa</i>	23
4.1.2.	<i>Determinación de la demanda potencial</i>	23
4.1.3.	<i>Análisis de la oferta</i>	27
4.1.4.	<i>Confrontación oferta-demanda</i>	34
4.2.	Diseño técnico del lodge	39
4.2.1.	<i>Localización del lodge</i>	39
4.2.2.	<i>Estilo y materiales de construcción del lodge</i>	40
4.2.3.	<i>Diseño arquitectónico</i>	41
4.2.4.	<i>Diseño del servicio</i>	44
4.2.5.	<i>Oferta complementaria</i>	115
4.2.6.	<i>Diseño de Facilidades</i>	122
4.2.7.	<i>Empaquetamiento del producto</i>	124
4.2.8.	<i>Estrategias de comercialización y ventas</i>	133
4.3.	Estudio socio-ambiental	141
4.4.	Estudio legal administrativo para la operación del producto turístico	146
4.4.1.	<i>Estudio legal</i>	146

4.4.2. <i>Estudio administrativo</i>	157
4.5. Estudio económico-financiero	167
4.5.1. <i>Estudio económico</i>	167
4.5.2. <i>Estudio financiero</i>	178
CONCLUSIONES	182
RECOMENDACIONES	183
GLOSARIO	
BIBLIOGRAFIA	
ANEXOS	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1-2: Establecimientos de alojamiento turístico según el MINTUR.....	7
Tabla 2-2: Características de un lodge emitidas por el MINTUR (2016)	8
Tabla 3-2: Características estilo industrial	9
Tabla 4-2: Valores para determinar la magnitud de los impactos y criterios	15
Tabla 5-4: Perfil del turista que visitó el cantón Baños de Agua Santa	25
Tabla 6-4: Tipos de alojamiento existentes en el cantón.....	28
Tabla 7-4: Establecimientos de alimentos y bebidas existentes en el cantón	29
Tabla 8-4: Operadores de turismo existentes en el cantón	29
Tabla 9-4: Actividades turísticas existentes en el cantón.....	30
Tabla 10-4: Matriz caracterización oferta sustitutiva.....	31
Tabla 11-4: Matriz demanda futura	35
Tabla 12-4: Matriz aceptación de actividades y servicios.....	36
Tabla 13-4: Matriz demanda potencial	37
Tabla 14-4: Matriz demanda insatisfecha	38
Tabla 15-4: Matriz demanda objetivo	38
Tabla 16-4: Dimensiones de edificaciones.....	42
Tabla 17-4: Usos de las edificaciones.....	43
Tabla 18-4: Presupuesto general de construcciones y edificaciones.....	44
Tabla 19-4: Edificación principal "El Molino"	45
Tabla 20-4: Primer nivel de la edificación "El Molino"	46
Tabla 21-4: Segundo nivel de la edificación "El Molino"	47
Tabla 22-4: Tercer nivel de la edificación "El Molino"	50
Tabla 23-4: Cuarto nivel de la edificación "El Molino"	51
Tabla 24-4: Quinto nivel de la edificación "El Molino"	53
Tabla 25-4: Sexto nivel de la edificación "El Molino"	55
Tabla 26-4: Presupuesto construcción "El Molino"	57
Tabla 27-4: Estructura del glamping aéreo, habitaciones simples, 1 a 2 personas.....	58
Tabla 28-4: Presupuesto construcción glamping aéreo simple.....	62
Tabla 29-4: Estructura del glamping aéreo, habitaciones dobles, 3 personas.....	63
Tabla 30-4: Presupuesto construcción glamping aéreo doble	66
Tabla 31-4: Estructura del glamping aéreo, habitación triple, 3 personas.....	66
Tabla 32-4: Presupuesto construcción glamping aéreo triple.....	70
Tabla 33-4: Estructura de los módulos de glamping terrestre	70

Tabla 34-4: Presupuesto construcción glamping terrestre.....	74
Tabla 35-4: Equipamiento para el servicio de alojamiento	74
Tabla 36-4: Estándares mínimos de calidad para servicio de alojamiento; gestión del servicio, gestión ambiental, seguridad y salud	75
Tabla 37-4. Estructura área de Spa	82
Tabla 38-4: Presupuesto construcción Spa.....	86
Tabla 39-4. Equipamiento para el servicio de Spa y piscinas.....	86
Tabla 40-4. Insumos para el servicio de Spa	87
Tabla 41-4: Servicios que ofertara el Spa	88
Tabla 42-4: Estándares mínimos de calidad para servicio de Spa	90
Tabla 43-4. Estructura área de piscinas.....	91
Tabla 44-4: Presupuesto construcción de piscinas.....	93
Tabla 45-4. Áreas de construcción de servicio de alimentos y bebidas	93
Tabla 46-4. Estructura área del restaurante	94
Tabla 47-4. Ficha estructura área de cafetería	96
Tabla 48-4: Equipamiento para el servicio de alimentos y bebidas.....	101
Tabla 49-4: Estándares mínimos de calidad para servicio de alimentos y bebidas; gestión del servicio, gestión ambiental, seguridad y salud:	103
Tabla 50-4: Estructura área de eventos y conferencias	109
Tabla 51-4: Presupuesto construcción salón de eventos y conferencias	113
Tabla 52-4: Equipamiento para el servicio de salón de eventos y conferencias.....	113
Tabla 53-4: Construcción canopy	115
Tabla 54-4: Diseño mirador	118
Tabla 55-4. Trazado del sendero.....	121
Tabla 56-4. Planificación del sendero.	121
Tabla 57-4. Paquete N° 01.....	124
Tabla 58-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°1	125
Tabla 59-4. Paquete N° 02.....	125
Tabla 60-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°2.....	126
Tabla 61-4. Paquete N° 03.....	127
Tabla 62-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°3.....	128
Tabla 63-4. Paquete N° 04.....	129
Tabla 64-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°4.....	130
Tabla 65-4. Paquete N° 05.....	131
Tabla 66-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°5.....	131
Tabla 67-4: Canales de distribución del producto	133
Tabla 68-4: Estrategias de comercialización y ventas (comunicación)	136

Tabla 69-4: Impactos ambientales-Matriz de Lázaro Lagos	142
Tabla 70-4: Matriz de cuantificación	144
Tabla 71-4: Valoración cualitativa de impactos	145
Tabla 72-4: Plan de manejo ambiental para los impactos negativos	146
Tabla 73-4: Requisitos para registro único de contribuyentes.....	151
Tabla 74-4: Requisitos para obtener la patente municipal	151
Tabla 75-4: Requisitos para obtener el permiso sanitario	152
Tabla 76-4: Requisitos para obtener el registro de actividad turística	152
Tabla 77-4: Requisitos para permiso de funcionamiento por parte del cuerpo de bomberos...154	
Tabla 78-4: Costos de los trámites.....	154
Tabla 79-4: Permisos a sujetarse el establecimiento.....	154
Tabla 80-4: Obligaciones tributarias a sujetarse el establecimiento	155
Tabla 81-4: Obligaciones patronales a sujetarse el establecimiento	155
Tabla 82-4: Otras contribuciones y obligaciones a sujetarse el establecimiento	156
Tabla 83-4: Funciones del gerente.....	159
Tabla 84-4: Funciones del coordinador del área de alojamiento	159
Tabla 85-4: Funciones del coordinador del área de alimentos y bebidas, eventos o conferencias	160
Tabla 86-4: Funciones del coordinador del área de actividades	160
Tabla 87-4: Funciones del Coordinador área de Spa y piscinas	161
Tabla 88-4: Funciones del coordinador del área de mantenimiento	161
Tabla 89-4: Detalle personal y salario	166
Tabla 90-4: Inversiones.....	167
Tabla 91-4: Fuentes	168
Tabla 92-4: Depreciación de activos fijos	169
Tabla 93-4: Amortización de activos diferidos	170
Tabla 94-4: Costos y gastos.....	171
Tabla 95-4: Ingresos Alojamiento	172
Tabla 96-4: Ingresos Piscinas.....	172
Tabla 97-4: Ingreso Actividades.....	172
Tabla 98-4: Ingresos Paquetes.....	172
Tabla 99-4: Total Ingresos	173
Tabla 100-4: Estado de resultados	174
Tabla 101-4: Punto de equilibrio	175
Tabla 102-4: Flujo de caja.....	176
Tabla 103-4: Balance general.....	177
Tabla 104-4: Análisis financiero	178

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1-1:	Mapa de la ubicación de la comunidad.....	5
Figura 1-4:	Ubicación del terreno donde se realizará la implementación del lodge.....	39
Figura 2-4:	Distribución de los terrenos en el territorio.....	40
Figura 3-4:	Distribución de edificaciones.	41
Figura 4-4:	Vista tentativa de edificación "El Molino"	45
Figura 5-4:	Vista exterior, 1er nivel "El Molino".....	46
Figura 6-4:	Vista interior, 1er nivel "El Molino"	47
Figura 7-4:	Vista exterior, 2do nivel "El Molino".....	48
Figura 8-4:	Vista interior, 2do nivel "El Molino"	49
Figura 9-4:	Vista exterior, 3er nivel "El Molino".....	50
Figura 10-4:	Vista interior, 3er nivel "El Molino"	51
Figura 11-4:	Vista exterior, 4to nivel "El Molino".....	52
Figura 12-4:	Vista interior, 4to nivel "El Molino"	53
Figura 13-4:	Vista exterior, 5to nivel "El Molino".....	54
Figura 14-4:	Vista interior, 5to nivel "El Molino"	55
Figura 15-4:	Vista exterior, 6to nivel "El Molino"	56
Figura 16-4:	Vista interior, 6to nivel "El Molino"	57
Figura 17-4:	Vista externa Glamping aéreo simple.....	59
Figura 18-4:	Vista 3D Glamping aéreo simple.....	60
Figura 19-4:	Vista 2D. Glamping aéreo simple.....	60
Figura 20-4:	Dimensiones Glamping aéreo simple	61
Figura 21-4:	Sistema de suspensión aérea del módulo de glamping.	61
Figura 22-4:	Vista exterior Glamping aéreo doble.....	63
Figura 23-4:	Vista 3D Glamping aéreo doble.....	64
Figura 24-4:	Vista 2D Glamping aéreo doble	64
Figura 25-4:	Dimensiones Glamping aéreo doble	65
Figura 26-4:	Sistema de suspensión aérea del módulo de glamping aéreo doble.....	65
Figura 27-4:	Vista exterior Glamping aéreo triple.....	67
Figura 28-4:	Vista 3D Glamping aéreo triple.....	68
Figura 29-4:	Vista 2D Glamping aéreo triple.....	68
Figura 30-4:	Dimensiones Glamping aéreo triple	69
Figura 31-4:	Sistema de suspensión aérea del módulo de glamping triple.	69
Figura 32-4:	Diseño 2D glamping terrestre.....	71

Figura 33-4: Diseño 3D glamping terrestre.....	72
Figura 34-4: Dimensiones glamping terrestre	73
Figura 35-4: Diseño 3D Spa.....	83
Figura 36-4: Diseño 2D Spa.....	83
Figura 37-4: Diseño interior Spa, área de baños, vestidores, hidromasaje, sauna, turco, área masajes.....	84
Figura 38-4: Diseño interior Spa, área de recepción, área manicura y pedicura	84
Figura 39-4: Dimensiones área de Spa	85
Figura 40-4: Diseño 3D área piscinas.....	91
Figura 41-4: Dimensiones área de piscinas.....	92
Figura 42-4: Diseño 2D restaurante, área de comedor, área terraza, área cocina, bodega, zona fría.....	94
Figura 43-4: Dimensiones área restaurante	95
Figura 44-4: Diseño 3D cafetería segundo nivel	96
Figura 45-4: Diseño 2D cafetería primer nivel.....	97
Figura 46-4: Diseño 3D cafetería segundo nivel	97
Figura 47-4: Diseño 2D cafetería segundo nivel	98
Figura 48-4: Dimensiones 1er nivel cafetería	99
Figura 49-4: Dimensiones 2do nivel cafetería.....	100
Figura 50-4: Diseño 3D salón de eventos	110
Figura 51-4: Diseño 3D área comedor.....	110
Figura 52-4: Diseño 2D salón de eventos	111
Figura 53-4: Diseño 3D área cocina y baños	111
Figura 54-4: Dimensiones área salón de eventos o conferencias	112
Figura 55-4: Ubicación tentativa de las líneas de canopy.....	116
Figura 56-4: Diseño tentativo balcones	119
Figura 57-4: Diseño tentativo de los balcones de cristal.....	119
Figura 58-4: Recorrido del Sendero.....	122
Figura 59-4: Diseño exterior de la tienda.....	123
Figura 60-4: Diseño interior de la tienda	123
Figura 61-4: Logotipo.....	134
Figura 62-4: Diseño de página web	137
Figura 63-4: Diseño de página en Facebook	138
Figura 64-4: Diseño de página en Instagram.....	139
Figura 65-4: Diseño tentativo de souvenirs (bolso).....	140
Figura 66-4: Diseño tentativo de souvenirs (camiseta).....	140

Figura 67-4: Organigrama estructural.....	158
Figura 68-4: Organigrama funcional	158

ÍNDICE DE ANEXOS

ANEXO A: MODELO DE ENCUESTA ESTABLECIMIENTOS DE OFERTA
SUSTITUTIVA

RESUMEN

La presente investigación propuso realizar un estudio de factibilidad para la implementación de un lodge en la comunidad Santa Rosa de Runtún, cantón Baños de Agua Santa, para lo cual se implementaron siete etapas, iniciando con la elaboración del estudio de mercado analizando la oferta actual, complementaria y sustitutiva como la demanda actual, futura, insatisfecha, potencial y objetiva, luego se procedió al diseño técnico del lodge desde construcciones, materiales, requerimientos y mantenimiento y observaciones en relación a servicios y actividades diseñadas, posteriormente se crearon estrategias de mercado para la difusión y comercialización de servicios y actividades, luego se dio una evaluación socioambiental mediante el método Lázaro Lagos, se analizó el marco legal para la implantación del proyecto como el diseño de su estructura administrativa, posterior se realizó un estudio económico, examinando los requerimientos de las áreas comercial, productiva y administrativa, luego un estudio financiero para determinar la viabilidad de la inversión, los resultados del estudio de mercado definió servicios y actividades, para la implementación del lodge y sus componentes finales son: alojamiento en modalidad glamping aéreo y terrestre, alimentación y bebidas con el servicio de cafetería, restaurante y salón de eventos o conferencias, área de Spa y piscinas, actividades como son canopy, senderismo, fotografía. Concluyendo con la viabilidad técnica, socio-ambiental, administrativo-legal y económico-financiero definieron la factibilidad del proyecto. Se recomienda actualizaciones anuales el estudio de demanda.

Palabras clave: <SANTA ROSA DE RUNTÚN (COMUNIDAD)>, <ANÁLISIS TURÍSTICO>, <IMPLEMENTACIÓN >, < DISEÑO DE UN LODGE>, <DISEÑO DE SERVICIOS >, < DISEÑO TÉCNICO>, < VIABILIDAD >, < GLAMPING >.



D.B.R.A.I
Ing. Cristian Castillo

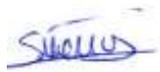


1544-DBRA-UTP-2022

ABSTRACT

The objective of this research was to carry out a feasibility study for implementing a lodge in the Santa Rosa de Runtún community, Baños de Agua Santa. For this purpose, seven stages were implemented. It was begun with the preparation of a market study analyzing the current, complementary, and substitute supply as the current, future, unsatisfied, potential, and objective demand, followed by the technical design of the lodge from construction, materials, requirements, and maintenance and observations concerning services and activities designed. Subsequently, it was developed marketing strategies for the dissemination and commercialization of services and activities. Then, the socio-environmental assessment was carried out using the Lázaro Lagos method, and it was analyzed the legal framework for the implementation of the project and the design of its administrative structure. Subsequently, an economic study was carried out, examining the requirements of the commercial, productive, and administrative areas. Then a financial study to determine the feasibility of the investment, the results of the market study defined services and activities, for the implementation of the lodge, and its final components are accommodation in air and land glamping mode, food and beverages with cafeteria service, restaurant and event or conference room, spa and pool area, activities such as canopy, hiking, and photography. The conclusion with the technical, socio-environmental, administrative-legal, and economic-financial feasibility has defined the viability of the project. It is recommended annual updates of the demand study.

Keywords: <SANTA ROSA DE RUNTÚN (COMMUNITY)>, <TOURISM ANALYSIS>, <IMPLEMENTATION>, <DESIGN OF A LODGE>, <SERVICE DESIGN>, <TECHNICAL DESIGN>, <FEASIBILITY>, <GLAMPING >.



Silvana Patricia Céleri Quinde

C.C. 0602669830

INTRODUCCIÓN

El Ecuador denominado el país de los cuatro mundos, con su privilegiada ubicación geográfica, posee una amplia biodiversidad además de una riqueza histórica y cultural. El país está entre los 17 más diversos del mundo con un 19% (48.710km) de su territorio declarado como área protegida (Gomez y Panchano, 2019). Posee la mayor cantidad de flora y fauna por kilómetro cuadrado además de estar constituido por pueblos y nacionalidades, que aportan una riqueza cultural y una diversidad de idiomas y conocimientos al territorio.

El constante desarrollo turístico del país, la expansión poblacional y el mejoramiento de las facilidades turísticas a lo largo de las cuatro regiones, ha posibilitado que el turismo vaya alcanzando niveles altos de éxito en todo el país, generando beneficios económicos y aportando e impulsando otras actividades productivas en los territorios receptivos de turismo y aportando al desarrollo y el crecimiento económico.

El inicio de la pandemia por el virus SARS-COV 19 en el año 2020, obligó al mundo a detener la mayoría de sus actividades diarias, una de ellas el turismo, que se vio paralizado completamente, provocando que la industria turística en el Ecuador decayera de manera drástica. Muchos de los negocios cerraron definitivamente y otros se adaptaron a una modalidad virtual, generando un nuevo concepto llamado turismo 2.0, el cual incluía más tecnología en el diseño, operación y desarrollo de actividades. El progresivo declive y la mayor inmunización de la población, así como el instinto humano de la socialización, permitió que poco a poco el sector turístico vaya reabriéndose, generándose nuevos emprendimientos y necesidades de los turistas nacían dando lugar a un nuevo turismo en el país.

Baños de Agua Santa localizado en la provincia de Tungurahua en el centro de la sierra ecuatoriana, catalogado por el Ministerio de Turismo (MINTUR) como uno de los destinos turísticos más importantes del país, debido a su localización, maravillosos paisajes, amplia biodiversidad, sus diferentes de actividades y servicios turísticos ofertados, ha logrado posicionarse como uno de los destinos preferidos para turistas nacionales y extranjeros.

Por la misma razón se pretende implementar un nuevo producto turístico dentro del cantón Baños de Agua Santa, el cual, se ha trabajado desde una perspectiva sostenible, para que logre posicionarse dentro del cantón, apuntando a captar nuevos nichos de mercado que generen un desarrollo social y económico dentro del territorio. El presente proyecto en su primer capítulo especifica la localización y características del territorio, para la implementación del lodge. Además de presentar los objetivos de la investigación. En el siguiente capítulo se revisó la literatura utilizada para desarrollar los posteriores estudios de viabilidad. El tercer capítulo contiene las metodologías utilizadas en estudios de mercado, viabilidades; técnica, socioambiental, legal y administrativa, económico-financiero. El capítulo cuarto contiene los resultados del diseño de servicios como actividades y estudios de viabilidad.

CAPÍTULO I

1. DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA

Baños de Agua Santa se ha caracterizado por ser una de las principales ciudades del país en tener una afluencia constante de turistas durante todo el año, posicionándose en el puesto número 11 dentro del ranking de destinos turísticos del país en turismo receptivo (MINTUR, 2019), destacado por sus múltiples productos y servicios ya consolidados en el mercado ecuatoriano como internacional, su variedad de paisajes, lugares, actividades, flora y fauna que son parte importante del destino que es Baños de Agua Santa. Desde sus inicios la ciudad ha desarrollado múltiples líneas de productos turísticos, que van desde el turismo religioso, al de aventura entre muchos otros más.

La zona urbana del cantón de Baños de Agua Santa debido a su condición geográfica y relieve se ha visto disminuido el espacio para generar nuevos espacios de infraestructuras urbanas por lo que su crecimiento tiende a zonas rurales aledañas a la ciudad. Por lo que; la comunidad de Santa Rosa de Runtùn ha experimentado en los últimos años un crecimiento poblacional, comercial y turístico, a partir de la pandemia generada por la SARS-CoV-2 a inicios de 2020.

Muchos negocios y plazas de trabajo desaparecieron provocando que la población busque nuevas alternativas de negocio, generando nuevos emprendimientos desarrollados como alternativa económica post pandemia, ampliando el avance del turismo en zonas que normalmente eran de uso agrícola o ganadera, generándose una cadena de emprendimientos turísticos en sectores como las Antenas, Santa Rosa de Runtùn, entre otros.

La comunidad se encuentra en un proceso de desarrollo turístico, en el cual, los nuevos productos y actividades turísticas que se están desarrollado como las que ya están en operación, ponen a prueba a la planta turística como a la infraestructura del sector, ya que el equipamiento turístico (alojamiento, alimentación, guianza, otros servicios), no está desarrollada para acomodarse al flujo de turistas que visita el sector, ni ser parte de la oferta de servicios de Baños de Agua Santa como destino, siendo la comunidad uno de los sectores con mayor concurrencia de turistas actualmente, pero no cuenta con una planta turística que asegure una permanencia de calidad por parte del turista en el territorio.

Por lo que debido a la poca planta turística en la comunidad de Santa Rosa de Runtún en el campo de oferta en alojamiento, que aseguren una mayor permanencia de visitante en el sector, es importante que se desarrollen nuevos establecimientos que mejoren la calidad turística, tomando en cuenta que según el Gobierno Autónomo Descentralizado de Baños de Agua Santa (GADBAS, 2019), en cantón posee alrededor de 107.013,00 Ha de superficie, del cual un 15.6% de la superficie del cantón es de áreas protegidas (Parque Nacional Llanganates y Parque Nacional Sangay), por lo que es importante vincular opciones sostenibles de servicios turísticos.

La importancia de la implementación de servicios turísticos que vinculen un diseño, construcción y operación responsable, que considere el impacto sobre el territorio y el disfrute de los usuarios, que usen de manera eficiente los recursos utilizados mediante una planificación adecuada para un mejor uso del suelo, el PLANDETUR 2020 plantea en el campo de sostenibilidad ambiental sobre la necesidad de conservar el paisaje y definir regulaciones de construcción que no afecten al entorno. (MINTUR, 2019). El fomento en el uso de energías alternativas para la construcción y operación de planta turística, a través de incentivos fiscales, además de contribuir a la mitigación de la degradación física y visual del entorno por el desarrollo turístico, mediante el diseño armónico con el paisaje.

Generando un servicio que aporte al desarrollo económico-social de la población, con responsabilidad social sobre los procesos ocupados durante las diferentes productos, servicios y actividades diseñadas. Dándose un aprovechamiento de recursos naturales y culturales de manera sostenible aportando a su conservación y difusión de los mismos en el diseño de productos turísticos que vinculen a la comunidad con el turismo, y además aporten al alivio de la pobreza, equidad y sostenibilidad. Por lo que se planea fomentar la inversión turística nacional directa mediante la creación a través de la creación y mejora de incentivos, la diversificación de fuentes y líneas de financiamiento (público y privado), la dinamización de los encadenamientos productivos y la empleabilidad siendo esta una política nacional. (MINTUR, 2019).

Es así que, se pretende diseñar e implementar un lodge en la comunidad Santa Rosa de Runtún, vinculando flora y fauna, aspectos culturales y paisajísticos, técnicas de cultivo con los servicios complementarios que ofrecerá el establecimiento, para así lograr definir un producto innovador en el territorio; dado que, al no existir alojamientos turísticos que generen procesos de revitalización en la población con un diseño arquitectónico y operacional que no genere un impacto ambiental y paisajístico notable no deseado, visto así la necesidad de su creación, con la finalidad de que este sea un referente dentro del territorio en estos aspectos, teniendo en cuenta la revitalización de saberes como un factor importante para el desarrollo territorial.

1.1. Delimitación

1.1.1. Localización

La presente investigación se realizó en la comunidad de Santa Rosa de Runtún, perteneciente a la parroquia matriz del cantón Baños de Agua Santa, provincia de Tungurahua, alcanzando una altitud de 2410 m.s.n.m., siendo un territorio muy próximo a los límites del parque nacional Sangay y conectado al volcán Tungurahua por su parte sur.

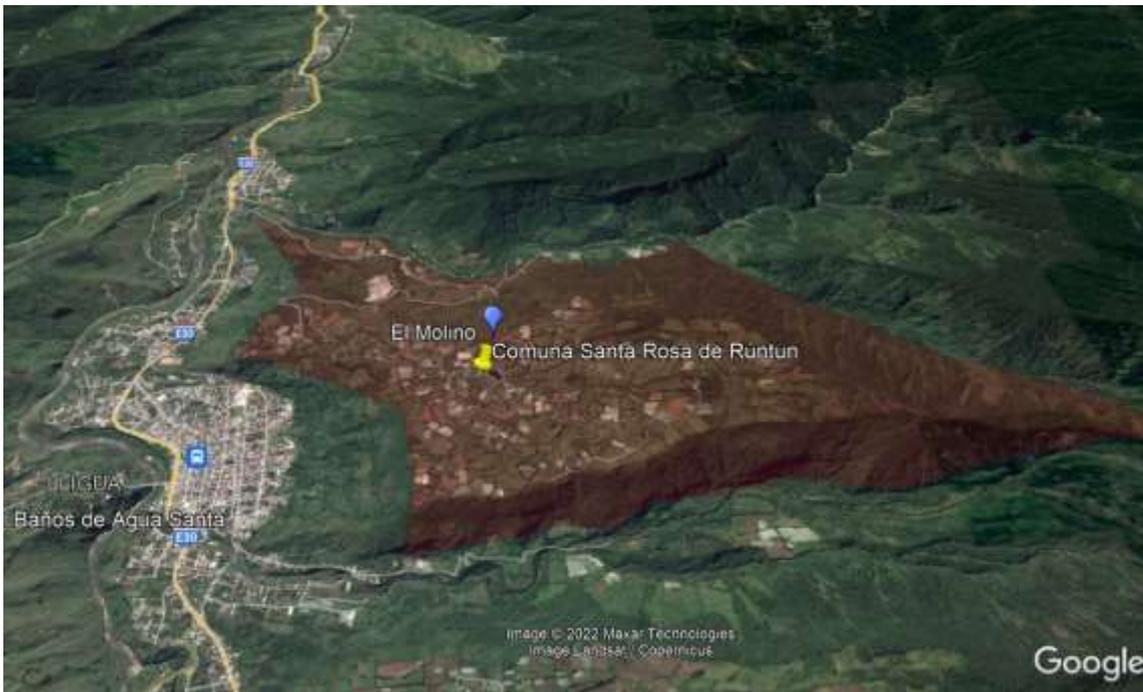


Figura 1-1: Mapa de la ubicación de la comunidad

Realizado por: Zapata, D., 2022

1.1.2. Ubicación geográfica

La ubicación del territorio en estudio se localiza en la zona 17 sur, en las coordenadas UTM tomadas con la referencia del Datum WGS 84: X= 787276 Oeste - Y= 9843802 Sur - Z=2410 m.s.n.m.

1.1.3. Límites

Norte: Río Ulba

Sur: Río Bascún

Este: Volcán Tungurahua

Oeste: Cantón Baños de Agua Santa

1.1.4. Características climáticas

Tropical Mega térmico Húmedo, es un clima de transición entre la región andina y la zona litoral o amazónica, está presente en las vertientes exteriores de las dos cordilleras, entre los 500 y los 1.500 msnm., las precipitaciones anuales son superiores a 2.000 mm y pueden alcanzar hasta 4.000 mm; caen durante una sola estación lluviosa. Según la altura, las temperaturas medias anuales varían entre los 10 y 22°C. La vegetación es esencialmente selvática y se distribuye a lo largo de la zona baja del cantón (GADBAS, 2019).

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Elaborar un estudio de factibilidad para la implementación de un lodge en la comunidad Santa Rosa de Runtún, parroquia Matriz, cantón Baños de Agua Santa, provincia de Tungurahua.

1.2.2. Objetivos específicos

- Elaborar un estudio de mercado para la implementación de un lodge en la comunidad de Santa Rosa de Runtún.
- Determinar la viabilidad técnica para la implementación del lodge.
- Elaborar estrategias de mercado para la difusión y comercialización de los servicios y actividades que oferte el lodge.
- Establecer la viabilidad socioambiental, legal y administrativa para la operación.
- Determinar el estudio económico financiero del producto.

CAPÍTULO II

2. REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1. Alojamiento turístico

El Ministerio de Turismo del Ecuador (MINTUR) define al alojamiento turístico como “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” (MINTUR, 2016, p.3).

2.1.1. Clasificación de alojamientos

El MINTUR en el año 2016 declara que los establecimientos de alojamiento turístico se clasifican en:

Tabla 1-2: Establecimientos de alojamiento turístico según el MINTUR

Nomenclatura	Simbología
Hotel	H
Hostal	HS
Hostería	HT
Hacienda Turística	HA
Lodge	L
Resort	RS
Refugio	RF
Campamento Turístico	CT
Casa de Huéspedes	CH

Fuente: MINTUR, 2016

Realizado por: Zapata, D. 2022

2.1.2. Lodge

Marrero (2016) indica que un Lodge proviene de la voz inglesa y se lo adjudica para “un tipo de establecimiento hotelero formado por varias unidades independientes alojativas (bungalow, cabañas, villas) edificadas en entornos naturales y construidos con materiales propios del lugar, normalmente madera, cuyo fin es acercar al cliente a la naturaleza”.

Los lodge son sitios utilizados por los turistas para pernoctar, los mismos que se localizan en espacios no concurridos donde no hay una llegada masiva de turistas, estos sitios están rodeados de naturaleza y están alejados de la ciudad, por lo general sus construcciones tiene materiales como la madera y son amigables el ambiente, sus instalaciones no son de gran tamaño y así garantizan la privacidad y un servicio personalizado a sus visitantes, quienes buscan este tipo se sitios para su comodidad y disfrute (Kuyana lodge, 2020).

El MINTUR emite un reglamento de alojamiento turístico, y dentro del mismo se encuentra que definen a un lodge como “un establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría” (MINTUR, 2016, p.9).

2.1.2.1. Características de un lodge

Un lodge ofrece actividades según las alternativas del lugar. En la tabla 2-2, se detallan algunas características que posee un lodge.

Tabla 2-2: Características de un lodge emitidas por el MINTUR (2016)

Características de un lodge
Ubicado en entornos naturales
Se privilegia el paisaje y se mantiene la armonización con el ambiente
Sirve de enclave para realizar excursiones organizadas
Observación de flora y fauna, culturas locales
Ofrece caminatas por senderos
Presta el servicio de alimentos y bebidas
Proporciona otros servicios complementarios (camping, fogatas)
Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones

Fuente: MINTUR, 2016

Realizado por: Zapata, D. 2022

2.1.3. *Glamping*

Actividad que consiste en acampar con algunas de las comodidades y lujos de un hogar. Está ligada al cuidado del medio ambiente y a un concepto exclusivo de camping, lujo y viajes sostenibles (Glampinghub, 2022).

Mientras que Volup Art (s.f), define al glamping como una variante del turismo de naturaleza que ofrece al viajero estar en contacto directo con el medio sin rehusar del confort y el bienestar. También llamado camping con comodidades, boutique camping, luxury camping, esta nueva tendencia busca replicar las experiencias de un campamento, pero con el mayor lujo posible.

2.1.4. *Estilo industrial*

ARCUX (2022) define al estilo industrial como la capacidad de adaptar ambientes de otros usos a viviendas, requiriendo poco presupuesto estableciendo que el estilo nace en la década de los años 50.

TRIADA (2022) redacta que este estilo se caracteriza por tener techos altos, espacios amplios y abiertos. En estos espacios la estructura y todos sus componentes quedan a la vista: tuberías, vigas y columnas, paredes de ladrillo. Lejos de resultar molestos, estos elementos estructurales forman parte de la decoración. Se basa en decoración con materias primas como el hierro oxidado, aluminio, cemento, ladrillo y vidrio.

2.1.4.1. *Características del estilo industrial*

Las características más destacadas del estilo industrial se detallan en la tabla 3-2:

Tabla 3-2: Características estilo industrial

Características del estilo
Los ambientes de este estilo se caracterizan por tener grandes ventanales que permiten mucha entrada de luz.
Espacios y techos muy amplios.
Los ambientes y el espacio en su mayoría son abiertos, sin barreras físicas, haciendo que todos los ambientes del lugar estén comunicados entre sí.
Gran parte de las viviendas que siguen este estilo, tienen la distribución loft.

Los materiales predominantes son los metales, ladrillo, concreto y madera. Estos se aplican tanto en las estructuras como en los pisos y cerramientos.
Los colores que se utilizan en este estilo son tanto claros como sobrios, por ejemplo: blanco, beige, negro, gris y las distintas tonalidades de la madera.
Los mobiliarios de este estilo están hechos de hierro forjado, madera en bruto sin terminar, acabados de cuero, etc.
Mostrar las vigas y cañerías y utilizarlas como decoración.
Texturas con imperfecciones y desgaste.

Fuente: ARCUX, 2022

Realizado por: Zapata, D. 2022

2.2. Estudio de factibilidad

Varela (2010), plantea que “se entiende por Factibilidad las posibilidades que tiene de lograrse un determinado proyecto”. Un estudio de factibilidad es el análisis que genera una empresa para determinar si el negocio que se propone será bueno o malo, y cuáles serán las estrategias que se deben desarrollar para que sea exitoso.

2.2.1. Estudio mercado

Un estudio de mercado comprende un conjunto de acciones generadas por organizaciones comerciales que al ponerlas en práctica tiene como fin la recolección de información del estado actual de un determinado segmento de mercado además de la oferta y demanda existente, para determinar cuáles son las necesidades de este segmento objetivo y como están siendo abordadas por parte de la competencia (Sancho, sf, p.288).

2.2.2. Marketing estratégico

El marketing estratégico comprende de manera empírica el estudio sistemático y continuado de las necesidades de los consumidores, tratando y logrando que estas se adapten a un grupo específico denominado segmento de la demanda que se convierten en subgrupos o segmentos manejables, los mismos que permiten obtener una ventaja competitiva. El marketing estratégico

tiene como fin definir cuáles son los productos o servicios específicos que consumirán los potenciales clientes (Sancho, sf, p.288).

2.2.3. *Marketing operativo*

El marketing operativo “corresponde, por sí mismo, a la dimensión acción de la gestión marketing; es el brazo comercial de la empresa sin el cual, el mejor plan estratégico no puede tener éxito.” (Sancho, sf, p.291)

2.2.4. *Plan de marketing turístico*

“Es un estudio y diagnóstico de la situación, donde se analiza el producto turístico de una zona, su mercado (oferta y demanda), así como su comercialización (precio, distribución y comunicación), a fin de identificar los factores claves para la actividad turística” (Sancho, sf, p. 296).

2.2.5. *Estrategias de mercado*

Las estrategias de mercado “son acciones estructuradas y completamente planeadas que se llevan a cabo para alcanzar determinados objetivos relacionados con la mercadotecnia, tales como dar a conocer un nuevo producto, aumentar las ventas o lograr una mayor participación en el mercado” (Arechavaleta, 2015, p.172)

2.2.6. *Oferta*

“La oferta turística es el conjunto de bienes y servicios, de recursos e infraestructuras ordenadas y estructuradas de forma que estén disponibles en el mercado para ser usados o consumidos por los turistas” (Sociedad estatal española dedicada a la gestión de la innovación y las tecnologías turísticas., s.f). La oferta está compuesta por el conjunto de productos, servicios y organizaciones que se encuentran involucradas activamente en la práctica turística, es decir es la suma de productos turísticos y servicios puestos a disposición del usuario turístico en un destino determinado, para su disfrute y consumo (Sancho, sf: p. 51).

2.2.7. Demanda

Se define como demanda al conjunto de consumidores o posibles consumidores de bienes y servicios turísticos que buscan satisfacer sus necesidades durante el viaje, sean estos turistas, viajeros o visitantes, independientemente de las motivaciones que les incita a viajar y del lugar que se visita. La demanda turística comprende un grupo heterogéneo de personas con diferentes características sociodemográficas, motivaciones y experiencias, gustos y preferencias que influenciadas por sus intereses y necesidades particulares esperan disfrutar de las facilidades, atractivos, actividades, bienes o servicios turísticos. Además, la demanda está directamente relacionada con la toma de decisiones que los individuos realizan en la planificación de sus actividades (Socateli, 2013).

2.2.7.1. Perfil de demanda

El perfil del consumidor identifica y determina al consumidor objetivo a través de un conjunto de características relevantes, tomando como base un conjunto de variables del mercado y las necesidades que tiene el consumidor. Tiene como fin ser un estudio exhaustivo para determinar con precisión una estrategia de marketing acertada y así satisfacer las necesidades del consumidor (Quiroa, 2020).

2.2.7.2. Tipos de demanda

Mamani (2016) indica que la demanda se clasifica en tres grandes grupos; demanda efectiva o actual que es el número total de turistas que participan en la actividad; el segundo es la demanda no efectiva, un grupo de personas que no viaja por algún motivo, en este se puede identificar a la demanda potencial. El tercer grupo lo configura la no demanda, los cuales no viajan simplemente por el hecho de no desearlo.

2.2.8. Actividades turísticas

Según el Gobierno de Canarias (s.f.), las actividades turísticas encaminadas a ofrecer al turista la posibilidad de ocupar su tiempo ocio y/o vacacional, forman parte de la oferta turística y comprende toda una serie de productos, servicios y actividades en los que el propio turista es agente activo y pasivo de la propia actividad turística a desarrollar.

2.2.9. Operadores del mercado

Sancho, (sf, pg.47) pronuncia que dentro del concepto de operadores del mercado se incluye las empresas u organismos que ejecutan la función de ser un intermediario entre la oferta y la demanda y la interrelación. Ente las cuales se encuentran las agencias de viajes, las compañías de transporte regular y organismos desempeñan la promoción del turismo en el territorio, las mismas que pueden extender su acción intermediadora al resto de la oferta.

2.3. Viabilidad técnica

2.3.1. Diseño de productos turísticos

“Uno de los retos para los gestores vinculados a la actividad turística es la creación de nuevos productos, de los cuales se espera que sean novedosos, pertinentes y rentables desde el punto de vista económico, social y ambiental, en el amplio espacio de la oferta y la demanda” (Cardet, et al.,2018). Los pasos fundamentales para el proceso de diseño y desarrollo de nuevos productos son: La búsqueda y generación de ideas, su selección, desarrollo y test del concepto y del producto, así como el lanzamiento al mercado y comercialización (Cardet, et al., 2018, p. 4).

El diseño de un producto turístico se divide en tres etapas, la primera que es la planificación e implementación seguida de la comercialización y por último el marketing. Para que exista en crecimiento del destino turístico se trata de enfocar en la calidad y diversidad de sus productos turísticos necesitando un nivel de organización local y compromiso de los involucrados, para así contribuir a la inclusión de pequeños emprendimientos, dinamizando así economías locales

generando un bienestar de las poblaciones receptoras (Ministerio de Comercio Exterior y Turismo del Perú, 2018).

2.4. Viabilidad socio-ambiental, legal y administrativa

2.4.1. Estudio socio ambiental

El Estudio de Impacto Ambiental es un documento técnico de carácter interdisciplinar que se propone para predecir, identificar, valorar y considerar medidas preventivas o corregir las consecuencias de los efectos ambientales que determinadas acciones antrópicas pueden causar sobre la calidad de vida del hombre y su entorno. Su finalidad es que la autoridad de aplicación tome decisiones respecto a la conveniencia ambiental y social de la generación de nuevos proyectos en un determinado ámbito geográfico (Coria, 2008: p. 126).

2.4.1.1. Matriz de Lázaro Lagos

Según Bustos (2010), la Matriz de Lázaro Lagos para la evaluación de impactos ambientales se obtuvo a partir de las matrices de Leopoldo y Batalle Columbus, gracias al ingenio del científico cubano Lázaro Lagos que modificó las mencionadas matrices para transformarse en un método fácil, rápido y sencillo que permite al investigador generar información precisa.

Los Criterios Lázaro Lagos, son los componentes para analizar dentro de la matriz (agua, aire, suelo, flora, fauna, elementos culturales y sociales) permiten conocer cómo los mismos se verían afectados durante el desarrollo de las actividades en el transcurso del proyecto y los cuales se pueden volver impactos tanto negativos como positivos. Los impactos son determinados a través de una evaluación, la cual, se logra tomando en cuenta los siguientes elementos expuestos en la tabla 4-2, denominados criterios según Lázaro Lagos:

Tabla 4-2: Valores para determinar la magnitud de los impactos y criterios

Parámetro de evaluación	Calificación	Criterio
Naturaleza	signo (+)	Si el impacto es positivo
	signo (-)	Si el impacto es negativo
Magnitud	1 Baja intensidad	Cuando el área afectada es menor a 1 ha
	2 Moderada Intensidad	Cuando el área afectada esta entre 1 a 10 has
	3 Alta intensidad	Cuando el área afectada es mayor a 10 has
Certeza	0	Sin importancia
	1	Menor importancia
	2	Moderada importancia
	C	Probabilidad del impacto 75%
	D	Probabilidad del impacto entre 50 a 75%
	I	Si se requiere de estudios específicos para evaluar la certeza del impacto
Tipo	(Pr) Primario	Si el impacto es consecuencia directa de la implementación del proyecto
	(Sc) Secundario	Si el impacto es consecuencia indirecta de la implementación del proyecto
	(Ac) Acumulativo	Si el impacto es consecuencia de impactos individuales repetitivos
Reversibilidad	1 Reversible	Si el impacto es transformable por mecanismos naturales
	2 Irreversible	Si el impacto no es transformable por mecanismos naturales
Duración	1 A corto plazo	Si el impacto permanece menos del año
	2 A mediano plazo	Si el impacto permanece entre de 1 a 10 años
	3 A largo plazo	Si el impacto permanece más de 10 años
Tiempo en aparecer	C Corto plazo	Si el impacto aparece inmediatamente o dentro de los primeros seis meses posteriores a la implementación del proyecto.
	M Mediano plazo	Si el impacto aparece entre 9 meses a 5 años después de la implementación del proyecto.
	L Largo plazo	Si el impacto aparece en 5 años o más a la implementación del proyecto.
Considerado en el proyecto	S Si	Si el impacto fue considerado en el proyecto
	N No	Si el impacto no fue considerado en el proyecto

Fuente: Bustos, 2010; citados en Villa, J, 2020

Realizado por: Zapata, D. 2022

2.4.2. Estudio legal

El estudio de factibilidad de un proyecto no debe ignorar las normas y leyes bajo las cuales se regulan las actividades del mismo, tanto en su etapa de ejecución como en su etapa de operación. Ningún proyecto, por muy rentable que sea, podrá llevarse a cabo si no se inserta en el marco legal constituido. A través del estudio de viabilidad legal, se busca determinar la existencia de normas o regulaciones legales que impidan la ejecución u operación del proyecto (Morales, 2010: p. 10).

2.4.2.1. Figura legal de operación

Ecuador permite que los emprendimientos pueden llevarse a cabo mediante la aplicación de dos figuras legales, esto es, como persona natural o como persona jurídica (Cámara de comercio de Quito, s.f). Se creará como persona natural, al ser de propiedad de una sola persona el cual ejerce derechos y contrae obligaciones por sus propios derechos, es decir que asumirá directa y personalmente la responsabilidad sobre las obligaciones y deudas que genere la empresa a crearse.

2.4.3. Estudio administrativo

El estudio administrativo en un proyecto de inversión proporciona las herramientas que sirven de guía para los que en su caso tendrán que administrar dicho proyecto. Este estudio muestra los elementos administrativos tales como la planeación estratégica que defina el rumbo y las acciones a realizar para alcanzar los objetivos de la empresa, por otra parte, se definen otras herramientas como el organigrama y la planeación de los recursos humanos con la finalidad de proponer un perfil adecuado y seguir en la alineación del logro de las metas empresariales. Finalmente se muestra el aspecto legal, fiscal, laboral y ecológico que debe tomar en cuenta toda organización para iniciar sus operaciones o bien para reorganizar las actividades ya definidas (López, et al., s.f).

2.4.3.1. Organigrama

Los organigramas son recuadros que representan los puestos en una organización y los niveles jerárquicos mediante líneas, canales de autoridad y responsabilidad (López, 2019).

2.4.3.2. Manual de cargos y funciones

El producir un manual de procedimientos y funciones ayuda a establecer y señalar las funciones que se necesitan para desempeñar los diferentes cargos, para con ello lograr los objetivos que fueron enfocados hacia la rentabilidad y la productividad de la empresa (Orozco, 2008).

2.5. Viabilidad económico financiero

El estudio económico-financiero de un proyecto, debe ser realizado con razones que comparan beneficios y costos, permite establecer si conviene o no realizar un proyecto, es decir si es o no rentable y, sí siendo conveniente es pertinente ejecutarlo en ese momento o cabe postergar su inicio, la evaluación económica-financiera es útil para fijar un orden de prioridad entre ellas, seleccionando los proyectos más rentables y descartando los que no lo sean (Santos, 2008).

El análisis financiero de un proyecto se desarrolla para determinar su impacto que tiene en precios de mercado o precios financieros, para los inversionistas interesados en su ejecución, no se trata de un estado de resultados o de ganancias y pérdidas, ni una situación de caja o de efectivo como lo presentan algunos autores, va más allá de eso. El análisis financiero trata de determinar la rentabilidad que tiene la inversión al efectuarse el proyecto, su valor presente neto en un año dado y la rentabilidad anual de la inversión propuesta. Comparando al inversionista con un ahorrador (Duarte, 2007).

CAPÍTULO III

3. MARCO METODOLÓGICO

El presente proyecto se ejecutó mediante los métodos exploratorio, analítico y descriptivo, sostenidos en revisión y análisis de fuentes bibliográficas (estudios, investigaciones y otros), además de observación de campo para la obtención de información primaria para su ejecución. La investigación comprendió de cinco etapas, que ayudaron a determinar la factibilidad para la implementación del lodge.

La primera etapa correspondió a desarrollar un estudio de mercado, en el cual se analizó la demanda actual del cantón Baños de Agua Santa, para lo cual se tomó como referencia el documento de López (2019), obteniendo el perfil de turista más actual para el cantón Baños de Agua Santa, en el cual nos da variables como nacionalidad, región de procedencia, edad, género, nivel de instrucción, fuentes de información turística, preferencia de tipo de atractivo preferido, preferencia de actividades, motivo de viaje, composición de grupo, método de pago, gasto promedio, estacionalidad de viaje, información que ayudara al desarrollo del diseño de los servicios, actividades y facilidades dentro del lodge.

Se desarrolló el análisis de la demanda potencial para lo cual se utilizó el informe de Levantamiento de Información sobre el comportamiento del turismo a nivel nacional dada la Nueva Normalidad, generado por el Ministerio de Turismo, junto con la Universidad Central del Ecuador, en el cual describieron el comportamiento del turista nacional antes y después de la afectación de la pandemia, (Ministerio de Turismo, 2021), y para determinar el perfil de turista que llega al cantón baños en base al estudio de mercado de López (2019).

En este punto se analizó la oferta actual, realizándose una salida de campo para verificar y sistematizar datos, detallando, características del terreno y su relieve donde se implementara el lodge, la infraestructura, servicios y demás con los que cuentan actualmente los predios para la implementación del lodge, como son las dimensiones de los terrenos a ocuparse, construcción actual, servicios básicos, de transporte, conectividad del área y demás características del lugar de ejecución del proyecto, datos que se sistematizaron en una tabla resumen.

Luego se procedió al análisis de la oferta complementaria: en este punto se obtuvo el catastro turístico del cantón entregado por la dirección de turismo del Gobierno autónomo descentralizado de Baños de Agua Santa. Dentro de la información se detectó a los establecimientos que prestan servicios turísticos en el cantón de Baños de Agua Santa, de acuerdo con el tipo de servicio registrado como son alojamiento, alimentos y bebidas, bares y discotecas, columpios, operadoras de turismo y canopys, esto con la finalidad de identificar una oferta que pueda vincularse a los servicios prestados dentro de lodge y se puedan establecer nexos, en su etapa inicial de operación.

Para la oferta sustitutiva, se identificaron los sitios que ofertan servicios y productos similares a los ofertados por el lodge, los mismos que se encuentran presentes en el cantón Baños de Agua Santa como en la zona y de esta manera poder comparar el nivel actual de estos con relación a la idea que se implementó, como son precios, plazas, formas de mercadeo, demanda, etc. Teniendo estos establecimientos una similar oferta de servicios, actividades y facilidades, siendo nuestra potencial competencia.

Para la obtención de esta información se realizaron dos salidas de campo para generar entrevistas a los administradores o gerentes de los establecimientos (Anexo A), ya que algunos establecimientos no nos facilitaron información por políticas internas se las obtuvo mediante la revisión de fuentes secundarias como redes sociales, aplicaciones de reserva de alojamiento, páginas web de las empresas. Para luego, sistematizar la información obtenida en una matriz de caracterización de oferta sustitutiva.

En la fase de la confrontación oferta demanda, se realizó el cálculo de la demanda futura, tomando en cuenta los datos de López (2019) y luego se realizó la proyección de demanda a través de la fórmula de incremento compuesto: $Pf = Po (1 + r)^t$, con datos históricos desde el año 2019.

Para medir la demanda potencial, se obtuvo los datos a través del perfil de turista de (López, 2020) documento señalado en el punto anterior se obtuvieron los datos para determinar la demanda potencial los cuales identifican a las personas que visitaban el cantón y a todos los turistas que estarían dispuestos a consumir productos similares de acuerdo con sus necesidades, gustos y requerimientos.

Se calculó la demanda insatisfecha, mediante la resta de la cantidad de demanda potencial menos la cantidad de la oferta competitiva. Finalmente, la demanda objetiva se determinó obteniendo un porcentaje de la demanda insatisfecha, información que nos indicó la capacidad instalada necesaria y que se pretende captar por el lodge.

Para la segunda etapa se procedió al diseño del lodge. Para lo que inicialmente se realizaron varias reuniones con la propietaria e inversionista del lodge, para conocer sus ideas, preferencias y gustos, tomando en cuenta el Anexo cuarto del Reglamento Turístico del Ecuador (2016), para el diseño arquitectónico del proyecto. Se dio una visita técnica al sitio de implementación para conocer, la localización del lodge, superficie, relieve y facilidades presentes en el terreno, y así determinar la localización espacial de construcción dentro del lugar, el tipo de construcción, materiales de construcción, capacidad de edificaciones dentro del lugar, áreas a crearse.

Se diseñó una vista general externa de cada una de las edificaciones de servicios, actividades y facilidades, de acuerdo con las necesidades y requerimientos establecidos por el estudio de mercado, distribución de las instalaciones dentro de los límites del inmueble, especificando su función, descripción de la construcción, los niveles a tener, usos de cada instalación. Se cotizó con diferentes empresas de construcción del país, para luego generar un presupuesto de cada edificación a construirse.

Posteriormente, se llevó a cabo el diseño de los servicios para lo que se segmentó los inmuebles a construirse de acuerdo con las tipologías de servicios que se brindara el lodge, generando una ficha de detalle de las edificaciones, su posible ubicación, diseño arquitectónico interior, dimensiones deseadas en la construcción, emplazamiento, capacidad operativa, materiales y requerimientos, mantenimiento, observaciones.

Posteriormente se identificó los requerimientos para cada servicio, generando una matriz de detalle de análisis de presupuesto unitario (APU), se definieron los estándares mínimos de calidad para cada servicio, basándonos en documentación secundaria.

Para la tercera etapa se desarrolló estrategias de mercado para la difusión y comercialización de los servicios y actividades que serán ofertados.

Para la cuarta etapa se estableció la viabilidad socio-ambiental, con una evaluación ambiental mediante el método Lázaro Lagos, en la primera matriz se determinan los componentes ambientales que podrían verse afectados por la implementación del proyecto como son: aire, suelo, agua, flora y fauna, socio-económico y paisaje, entre otros que pudiesen verse afectados. Además, las actividades que se realizaran en el proyecto, para luego analizar los impactos que se pueden generar.

Posteriormente se genera valores numéricos de acuerdo con el nivel de impacto generado por la actividad diferenciándolo de que, si es negativo o positivo, iniciando desde el 1 como nivel de impacto bajo al, 3 como nivel de impacto alto, para posteriormente crear una sumatoria por componentes ambientales y actividades que sus totales deberán ser iguales, obteniendo valores de los impactos positivos y negativos.

Para finalizar la etapa se generó una matriz de valoración cualitativa de impactos que nos indicara los valores de los impactos positivo o negativo, mediante escalas de porcentajes de nivel de impacto indicando que entre 1-30% es bajo, 31-60% es medio y 61-100 es alto, determinando así la viabilidad socio-ambiental o no del proyecto.

Como quinta etapa se realizará el estudio administrativo-legal, para el primer punto que es el estudio legal, se analizó el marco jurídico actual de la república del Ecuador en el campo del turismo, desde Constitución de la República del Ecuador, Ley de turismo, Reglamento General a la Ley de Turismo, Reglamento de Alojamientos Turísticos, normativas que serán ocupada para determinar la figura legal de operación y sus requisitos para cumplirse y obtener patentes y licencias de funcionamiento. Como segundo punto tenemos el estudio administrativo en el cual se generó un organigrama estructural definiendo posiciones jerárquicas en el lodge, un organigrama funcional para determinar las responsabilidades del personal, además de enlistar la mayoría de las funciones del personal de cada área dentro del sistema comercial, administrativo y productivo del lodge.

Como sexta etapa se elaboró un estudio socio-ambiental del lodge, en la cual se utilizó el método de Lázaro Lagos y su matriz para evaluar el nivel de impactos que se podrían generar por la implementación del lodge sobre los recursos naturales como: suelo, agua, aire, flora y fauna y componente humano. Con los resultados se elaboró un plan de mitigación ambiental con varios

proyectos y acciones de remediación ambiental, con la finalidad de minimizar los impactos negativos generados por las etapas de construcción y operación del proyecto.

En la séptima etapa se analizó la viabilidad económica-financiera del proyecto, para lo que se realizó un estudio económico, examinando los requerimientos de las áreas comercial, productiva y administrativa para así determinar: los costos fijos, variables y precio de venta, inversiones a realizarse, las fuentes de financiamiento, las diferentes amortizaciones, depreciaciones, balances, estado de resultados y flujo de caja. Además de un estudio financiero para determinar la viabilidad de la inversión, mediante los cálculos de: Valor Actual Neto (VAN) que se genera entre la resta de la sumatoria de los ingresos descontados con la sumatoria descontados, la Tasa Interna de Retorno (TIR) que identifica la rentabilidad del capital invertido, la Relación Beneficio-Costo (RBC) que determina si el proyecto genera ganancias o pérdidas, además del Periodo de Recuperación del capital (PRC) que nos indica el tiempo necesario para recuperar la inversión inicial.

CAPÍTULO IV

4. RESULTADOS

4.1. Estudio de mercado para la implementación de un lodge en la comunidad

4.1.1. *Análisis de la demanda turística actual del cantón Baños de Agua Santa*

El mundo nunca pensó que a inicios del 2020 una pandemia cambiaría todo por completo, y para lo que nadie estaría preparado. En marzo, el país declaró estado de emergencia sanitaria por la SARS CoV-19, paralizándose la totalidad de las actividades productivas del país. Cambiando la realidad y marcando fuertemente un antes y después en todas las actividades (Ministerio de Turismo, 2021).

En presente análisis, se construyó en base al estudio de mercado realizado por López (2019), siendo el estudio más reciente del territorio un contexto de mercado normal, ya que los posteriores años el sector turístico del país se vio afectado por la pandemia de la COVID-19, tomando en cuenta que a mediados de 2021 se comenzó con una nueva normalidad dentro del cantón Baños de Agua Santa y el país.

Después de la llamada nueva normalidad y la progresiva apertura del turismo se pudo llevar a cabo una recopilación y análisis de información de varias fuentes que proporcionaron escasos datos para la realización del proyecto, por lo que se opta por utilizar el estudio de mercado realizado por López (2019) y varios datos proporcionados por el GADBAS.

4.1.2. Determinación de la demanda potencial

Post-pandemia el turismo ha presentado algunos cambios en múltiples aspectos se han generado nuevas tendencias de consumo turístico, han nacido muchos emprendimientos en las distintas áreas productivas del país. Por el lado de la demanda, el consumidor debe recuperar la confianza, sentirse seguro de poder viajar sin riesgos y al mismo tiempo sin arriesgar la integridad y salud

de quienes habitan o subsisten en sus destinos y la naturaleza que la rodea. La post pandemia define un nuevo perfil del consumidor: el de un viajero consciente que quiere ver y experimentar el mundo de una manera diferente, única y responsable (Ministerio de Producción Comercio Exterior Inversiones y Pesca, 2020)

Para el Ministerio de Turismo del Ecuador se generaron nuevas tendencias y necesidades del turista post pandemia, como son destinos con baja concentración social y una alta carga de naturaleza y ruralidad, preferencia de productos nacionales, de marcas con propósito social, productos bioseguros, con una flexibilidad en políticas de cancelación, que les permitan tener una mayor conexión espiritual y generen un acceso a la información más amplio (Ministerio de Turismo, 2020)

Para generar una nueva visión de la realidad del creciente consumo turístico del país se ha revisado y utilizado datos informativos de documentos como el informe de Levantamiento de Información sobre el comportamiento del turismo a nivel nacional dada la Nueva Normalidad, el Ministerio de Turismo, junto con la Universidad Central del Ecuador, trabajaron para consolidar un grupo público privado de universidades a nivel nacional, mismas que apoyarían a la construcción del estudio, el cual busca evidenciar el comportamiento del turista nacional antes y después de la afectación de la pandemia, (Ministerio de Turismo, 2021).

Con una mirada más local el informe denominado Diseño de productos turísticos de Tungurahua producto 1: Caracterización del Mercado Turístico (oferta y demanda) de la provincia de Tungurahua, generado por la prefectura de Tungurahua nos proporcionó un análisis de la oferta y demanda la competencia y tendencias del mercado importantes para caracterizar y diseñar nuestro producto en base a tendencias actuales.

De manera focalizada en el cantón de Baños de Agua Santa, no existe algún análisis o información actualizada del flujo turístico el cual se pueda utilizar, por lo que el presente análisis estará en base al estudio de mercado realizado por (López, 2020), el cual esquematizó un perfil de turista para el cantón.

- Perfil de la demanda de consumo

El perfil del turista utilizado es la conclusión del estudio de mercado realizado por (López, 2020), en el cual se aplicó un total de 382 encuestas, a turistas nacionales (260 encuestas) y turistas extranjeros (122 encuestas), dentro del cantón Baños de Agua Santa, obteniendo el perfil del turista:

Tabla 5-4: Perfil del turista que visitó el cantón Baños de Agua Santa

VARIABLES	TURISTA NACIONAL	TURISTA EXTRANJERO
Nacionalidad / región	Proviene de la región costa: (25,38%); región sierra: (63,46%); región oriente: (11,16%) e insular: (0%).	Proviene del continente americano: (50,84%); continente europeo: (45,88%); continente asiático: (3,28%).
Sexo	Masculino (58%) y femenino (42%).	Masculino (52%) y femenino (48%).
Edad	Entre 34 a 40 años (25%), 26 a 33 años (24%) y 41 a 47 años (20%).	Entre 23 a 33 años (36%), y 34 a 40 años (26%).
Nivel de instrucción	Formación de instrucción secundaria (45,38%) y universitaria (40,38%).	Formación universitaria (79%) y maestría (14%).
Ocupación	El 53% se dedica a la prestación de servicios profesionales y el 32% labora de manera independiente (comerciante/quehaceres domésticos).	El 64% se dedica a la prestación de servicios profesionales y el 16% son estudiantes universitarios.
Fuente de información turística	Se informa por redes sociales e internet (68%) y comentarios de familiares (58%).	Se informa por medios electrónicos e internet (98%).
Preferencia del tipo de atractivo a visitar	Prefieren combinar los tipos de atractivos naturales y culturales (42%) y también prefieren la visita únicamente de atractivos naturales (56%).	Prefieren combinar los tipos de atractivos naturales y culturales (62%) y también prefieren la visita únicamente de atractivos naturales (30%).
Atractivos turísticos naturales	Están interesados por visitar cascadas (32%), ríos (27%) y senderos turísticos (24%).	Están interesados por visitar cascadas (22%), parques nacionales (18%), ríos y senderos turísticos (21%),
Atractivos turísticos culturales	Están interesados por conocer las manifestaciones religiosas (33%) y disfrutar de comidas y bebidas tradicionales (36%).	Están interesados por disfrutar de las comidas y bebidas tradicionales (32%), conocer la cultura y la música y danza (22%).
Actividades turísticas naturaleza	En sus viajes les gusta visitar sitios que tengan recursos hídricos (34%), e involucren estar rodeados de naturaleza (32%).	En sus viajes les gusta visitar sitios que tengan recursos hídricos (25%), e involucren estar rodeados de naturaleza (45%).
Actividades turísticas culturales	En sus viajes les gusta disfrutar comidas y bebidas tradicionales (11%) y la música y danza tradicional (6%).	En sus viajes les gusta disfrutar comidas y bebidas tradicionales (11%), la música y danza tradicional (8%) y convivir con personas locales (6%).
VARIABLES	TURISTA NACIONAL	TURISTA EXTRANJERO

Motivo de viaje	Realizan sus viajes durante sus vacaciones y tiempos libres (69%).	Realizan sus viajes motivados por conocer nuevos destinos (56%) y durante sus vacaciones (37%).
Satisfacción de los servicios turísticos	Están satisfechos con el servicio de alojamiento (96%), alimentación (91%) y transporte (81%).	Están satisfechos con el servicio de alojamiento (98%), alimentación (93%), transporte (80%) y guía (41%).
Modalidad de viaje	El 100% prefiere viajar independientemente.	El 85% prefiere viajar independientemente y apenas el 15% a través de una agencia de viajes.
Composición del grupo	Viajan en familia (86%) y amigos (12%).	Viajan con amigos (55%) y familiares - pareja (31%).
Duración del viaje	Prefieren viajar de 1 a 2 días (81%) y 3 a 4 días (15%).	Prefieren viajar de 3 a 4 días (64%) y de 1 a 2 días (22%).
Gasto promedio	Gasta de \$45,00 a \$90,00 dólares americanos (38%) y de \$25,00 a \$40,00 dólares americanos (42%).	Gasta de \$25,00 a \$40,00 dólares americanos (49%) y de \$45,00 a \$90,00 dólares americanos (28%).
Método de pago	Paga en efectivo (85%) y combinación efectivo y tarjeta (9%).	Paga en efectivo (63%) y combinación efectivo y tarjeta (25%).
Temporada de viaje	Viajan a mediados del año (mayo a agosto) (37%) y durante todos los periodos del año (29%).	Viajan a mediados del año (mayo a agosto) (48%) y al final del año (septiembre a diciembre) (39%).
Satisfacción de visita	El 100% está satisfecho de su visita.	El 98% está satisfecho con su visita.
Volvería a visitar el cantón Baños	El 100% está dispuesto a volver al cantón Baños.	El 93% está dispuesto a volver a visitar el cantón Baños.
Siguiente destino de visita	<p>Los siguientes destinos de visita dentro del país, son:</p> <p>Atacames (21%), Puyo (20%), Cuenca y Guayaquil (6%) respectivamente, Tena, Quito y Ambato (5%).</p> <p>Definiéndolo por regiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Costa (33,84%) - Sierra (31,14%) - Oriente (30,76%) - Insular (0,38%) <p>Y los destinos fuera del país que apenas alcanzan el 1% en países como: Colombia, México, Perú y EEUU.</p>	<p>Los siguientes destinos de visita dentro del país son:</p> <p>Cuenca (18%), Puyo (14%), Quito (12%), Guayaquil (9%), Coca y Tena (7%) respectivamente.</p> <p>Definiéndolo por regiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Costa (14,76%) - Sierra (47,55%) - Oriente (28,69%) - Insular (2,46%) <p>Y los destinos de visita fuera del país son: Colombia (5%), Francia y Europa (1%).</p>

Fuente: López. 2020

Realizado por: Zapata, D., 2022

Generando un perfil del turista nacional, con variables de interés que nos caracteriza en un turista que viaja en pareja o familia, se movilizan de 1 a 2 días, les interesan sitios que integren recursos hídricos y estén rodeados de naturaleza, les interesa visitar senderos turísticos, disfrutan de alimentos y bebidas tradicionales. Se informan por medio de redes sociales o por comentarios de familiares. Dispuestos gastar de 25.00\$ a 40.00\$ por día.

4.1.3. Análisis de la oferta

4.1.3.1. Análisis de la oferta actual

Para el proyecto serán utilizados dos inmuebles el primero que centenera la mayoría de los servicios del lodge cuenta con 21.000 m, mientras el segundo que será utilizado para actividades completaría cuenta con 250.000 m². Actualmente el territorio cuenta con una infraestructura mínima, referente a servicios básicos se posee conexión a la red pública de Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte SA, no cuenta con red de agua potable, pero si posee sistema de agua entubada de uso general de la comunidad, sin alcantarillado, conectividad moderada de telefonía móvil y conectividad a internet mediante empresas privadas, cuenta con sistema vial directo y servicios de transporte directo de la ciudad a la comunidad.

Para el proyecto serán utilizados dos inmuebles el primero que centenera la mayoría de servicios del lodge cuenta con 21.000 m, mientras el segundo que será utilizado para actividades completaría cuenta con 250.000 m², una construcción principal que es un molino de viento de tipo Holandés construido y diseñado con un estilo moderno industrial de 6 plantas de 350m², el primer nivel será destinado a un restaurante temático, el segundo nivel cuenta con dos suites de 25m² cada una, dispone de una cafetería panorámica en el tercer y cuarto nivel, el quinto nivel está destinado a una plataforma de lanzamiento para canopy, 4 balcones con función de miradores en el sexto nivel, pérgola en la parte exterior del inmueble, garaje con capacidad para 15 vehículos, jardines, huertos de hortalizas y árboles frutales, 25 hectáreas de Bosque Montano Occidental a 3 km de distancia del inmueble principal para servicios complementarios como caminatas y aviturismo.

4.1.3.2. Análisis de la oferta complementaria

El catastro turístico de la ciudad de Baños de Agua Santa del año 2021, registra 136 establecimientos de alojamiento en el cantón, distribuidos en un 20.59% hoteles, 71.32% hostales, 3.68% hosterías, y 4.41% comprende a casas de huéspedes, en la clasificación por número de estrellas existen 83 con una estrella, 35 con dos estrellas, 9 con tres estrellas, 2 con cuatro estrellas, 1 con cinco estrellas y 6 con categoría única. Teniendo un total de 6415 plazas disponibles en todo el cantón.

Tabla 6-4: Tipos de alojamiento existentes en el cantón

Tipo	Categoría	Existencias	Número de habitaciones	Plaza de habitaciones
Hoteles	4 estrellas	1	29	52
	3 estrellas	3	121	298
	2 estrellas	24	459	1221
	Total	28	609	1571
Hostales	3 estrellas	3	53	161
	2 estrellas	11	178	509
	1 estrellas	83	1303	3581
	Total	97	1534	4251
Hosterías	5 estrellas	1	38	82
	4 estrellas	1	17	64
	3 estrellas	3	123	390
	Total	5	178	536
Casa de huéspedes	Única	6	27	57
	Total	6	27	57
TOTAL		136	2348	6415

Fuente: GADBAS, 2021

Realizado por: Zapata, D. 2021

Respecto a establecimientos de alimentos y bebidas el cantón Baños de Agua Santa posee un registro un 11.32% cafeterías, 8.18% son bares, 5.66% discotecas, 60.38 comprende a restaurantes, con un total de 159 establecimientos registrados para el año del 2021. Con una capacidad instalada con este servicio de 6542 pax.

Tabla 7-4: Establecimientos de alimentos y bebidas existentes en el cantón

Tipo	Categoría	Existencias	Número de mesas	Número de sillas
Cafetería	Cuarta	1	10	40
	Tercera	9	65	260
	1 Taza	8	61	249
	Total	18	137	549
Bares	1 Copa	3	24	96
	2 Copas	1	10	40
	Segunda	2	21	84
	Tercera	12	93	372
	Total	18	148	592
Discotecas	1 Copa	3	32	350
	2 Copas	2	20	80
	Segunda	5	77	308
	Total	10	129	738
Restaurantes	1 Tenedor	6	52	228
	2 Tenedores	2	47	131
	4 Tenedores	2	24	126
	Segunda	5	81	324
	Tercera	83	838	3334
	Cuarta	14	130	520
	Total	113	1172	4663
Total		159	1586	6542

Fuente: GADBAS, 2021

Realizado por: Zapata, D. 2021

Dentro de la categoría de operadores de turismo el cantón posee en su catastro turístico del 2021 un total de 73 operadoras turísticas.

Tabla 8-4: Operadores de turismo existentes en el cantón

Tipo	Categoría	Existencia
Agencias de viaje	Únicas	0
	Operadoras	73
	Total	73

Fuente: GADBAS, 2021

Realizado por: Zapata, D. 2021

Dentro de la categoría de actividades turísticas registradas del cantón posee en su catastro turístico actualizado al 2021, 4 canopy y tarabitas y 4 columpios.

Tabla 9-4: Actividades turísticas existentes en el cantón

Tipo	Categoría	Existencia
Actividades	Canopy y tarabitas	4
	Columpios	4
	Total	8

Fuente: GADBAS, 2021

Realizado por: Zapata, D. 2021

Teniendo una oferta complementaria de 73 operadoras turísticas que podrían intermediar el producto ya sea las actividades o servicios. Además de 8 sitios de actividades turísticas que pueden completar espacios en itinerarios de los paquetes disponibles.

4.1.3.3. Análisis de la oferta sustitutiva

El análisis de la oferta sustitutiva se basó en los datos del catastro turístico complementado con entrevistas generadas a los principales sitios de alojamiento que se encuentran en el territorio del estudio los cuales ofertan servicios y productos similares a los que se pretende ejecutar en el lodge.

Tabla 10-4: Matriz caracterización oferta sustitutiva

Empresa	Categoría	Tipo	Oferta	Localización	Precios	Plazas	Años de funcionamiento	Demanda anual (2021)	Mercadeo
Luna volcán	I	Hotel	Servicios Luna Florería Luna Deli Café del Cielo Luna Restaurante Luna Healing Spa Piscinas Luna Bar Luna Artesanías Actividades de Aventura Trasporte Sala de Conferencias	Santa Rosa de Runtún, sector Bellavista	Habitación simple = \$ 216,00 Habitación doble = \$216,00 Habitación triple = \$483,00	134	22	2000	Directo: Recepción Indirecto: Redes sociales
Las Orquídeas	II	Hostería	Servicios Hospedaje Alimentación Piscina Hidromasaje Comida típica Camping	Santa Rosa de Runtún, sector Ventanas	Alojamiento desde \$25,00 hasta \$45,00 por persona Alimentación desde \$2,00 hasta \$15,00	45	10	600	Directo: Recepción Indirecto: Redes sociales

			Mirador Glamping						
La Cocha Cabañas	II	Hostería	Servicios Hospedaje en cabañas Alimentación Spa Piscina Camping	Santa Rosa de Runtún, sector la centro de la comunidad	Alojamiento desde \$20,00 hasta \$35,00 por persona Alimentación desde \$2,00 hasta \$15,00	35	10	500	Directo: Recepción Indirecto: Redes sociales
Jardines de Chamana Spa	I	Hostería	Servicios Desayuno incluido Aparcamiento gratuito TV y Wifi gratis Restaurant Sauna Jardín Barbacoa Biblioteca Lavandería Bar	Parroquia Ulba	<ul style="list-style-type: none"> • Habitación doble estándar = \$ 108,00 • Habitación triple = \$139,00 • Habitación familiar 7 pax = \$135,00 	14	10	600	Directo: Recepción Indirecto: Redes sociales
Hostería Ulba	I	Hostería	Servicios: Desayuno incluido Aparcamiento gratuito	Parroquia Ulba	<ul style="list-style-type: none"> • Habitación doble estándar = \$ 108,00 	15	8	600	Directo: Recepción

			TV y Wifi gratis Restaurant Sauna y bañera hidromasaje Spa Gimnasio Piscina Billar y bar karaoke Zona de baile		<ul style="list-style-type: none"> Habitación triple = \$162,00 Habitación familiar = \$180,00 				Indirecto: Redes sociales	
Finca Chamana pamba	II	Hotel	Servicios: Desayuno incluido Aparcamiento gratuito TV y Wifi gratis Restaurant Sauna Jardín Barbacoa Biblioteca Lavandería Bar		<ul style="list-style-type: none"> Habitación doble estándar = \$ 113,00 Habitación triple = \$150,00 Habitación familiar = \$180,00 	17	15	500	Directo: Recepción Indirecto: Redes sociales	
								TOTAL	4800	

Realizado por: Zapata, D; 2021

Como oferta sustitutiva se identificó 6 establecimientos de alojamiento, 2 hoteles y 4 hosterías todas presentan servicio de alojamiento en cabañas o habitaciones en estructuras compartidas o independientes, además de la modalidad de camping. Servicio de alimentos y bebidas con restaurantes de comida ecuatoriana y platos a la carta comunes, cafeterías con productos comunes cada uno imprimiendo la esencia y estilo del establecimiento. La mitad de los establecimientos poseen un Spa básico, y la otra mitad como mínimo una piscina, sauna e hidromasaje. La mayoría poseen un espacio destinado a bar – karaoke, que puede ser utilizado para eventos, aunque solo Luna Volcán tiene un espacio destinado únicamente para conferencias, y oferta actividades de aventura como la venta de artesanías. La mayoría añade un desayuno por noche de pernoctación. Su precio promedio es de \$ 104.42 por pax, variando de acuerdo con el número de acompañantes y época de pernoctación. Tres de ellos se encuentran en la parroquia Ulba y tres se encuentran en la comunidad. El promedio de años en el mercado es de 10 años, teniendo la más antigua una vida empresarial de 15 años, por lo que son empresas constituidas fuertemente en el mercado.

El lodge contara con un estilo arquitectónico poco usado en el país para productos turísticos, con materiales altamente reciclables, que poseen un grado mínimo de impacto ambiental. El servicio de alojamiento en módulos de glamping aéreo y terrestre con un diseño y esencia única, el servicio de alimentos y bebidas con productos de la comunidad, actividades poco desarrolladas en el sector como son el canopy y el senderismo que contienen una interpretación de recursos y atractivos naturales como culturales del territorio. Un servicio integrado de piscinas y Spa con tratamientos que cubren belleza y salud, que puede utilizarse de acuerdo con el gusto del cliente. Un seguimiento postventa, que asegure una fidelización del cliente con el producto.

4.1.4. Confrontación oferta-demanda

4.1.4.1. Proyecciones de la oferta y demanda

- Cálculo de la demanda Futura

Baños de Agua Santa cuenta con un registro total de 52.701 turistas para el año 2019, de los cuales.

Con los datos anteriormente descritos se aplicó la fórmula de interés compuesto $P_f = P_o (1 + r)^t$, para proyectar la demanda turística para los próximos 5 años.

La tasa de crecimiento a ocuparse corresponde es del 4%, establecida por el barómetro de la OMT (Organización Mundial de Turismo) como el porcentaje de previsión de recuperación del turismo después de la pandemia (UNWTO, 2022), aplicando la fórmula se tiene entonces:

P_f = población futura

P_o = población inicial

r = tasa de crecimiento

t = tiempo en años comprendido entre P_f y P_o

Tabla 11-4: Matriz demanda futura

Año	N°	Demanda Proyectada
2019		62330
2020		64823
2021		67416
2022	0	70113
2023	1	72917
2024	2	75834
2025	3	78867
2026	4	82022
2027	5	85303

Realizado por: Zapata, D; 2021

- Porcentajes de aceptación para el cálculo de la demanda potencial

Tabla 12-4: Matriz aceptación de actividades y servicios

Actividades	% Nacionales
Intención de visita atractivo natural y cultural	42
Intención de visitar senderos turísticos	24
Intención de disfrutar de comida y bebida tradicionales	24
Visitar sitios rodeados de naturaleza	32

Fuente: López, J., 2019

Realizado por: Zapata, D; 2021

4.1.4.2. Cálculo de la demanda potencial

Tabla 13-4: Matriz demanda potencial

Año	N°	Demanda Proyectada	Total demanda	Demanda potencial					Total demanda potencial
				Actividades rodeadas de naturaleza	Intensión de visitar senderos turísticos	Visitar sitios recursos hídricos	Intención de disfrutar de comida y bebidas tradicionales	Promedio demanda potencial	
				32%	24%	34%	24%	28,5%	
2022	0	70113	70113	22436	16827	23838	16827	19982	19982
2023	1	72917	72917	23334	17500	24792	17500	20781	20781
2024	2	75834	75834	24267	18200	25784	18200	21613	21613
2025	3	78867	78867	25238	18928	26815	18928	22477	22477
2026	4	82022	82022	26247	19685	27887	19685	23376	23376
2027	5	85303	85303	27297	20473	29003	20473	24311	24311

Realizado por: Zapata, D; 2021

4.1.4.3. Cálculo de la demanda insatisfecha

La demanda insatisfecha identifica la competencia con relación a la oferta de servicios de alojamiento sustitutivo dentro del nivel de operación del lodge, que están próximas a la comunidad. Dichos establecimientos son: Luna Volcán, Hostería Las Orquídeas, Hostería La Cocha, Hostería Ulba, Hostería Chamanapamba, Jardines de Chamana Spa; su oferta genera una captación total de 4800 plazas para turistas nacionales e internacionales anualmente que consumen sus productos desde el año 2019. A partir de esta información se crearon las siguientes proyecciones:

Tabla 14-4: Matriz demanda insatisfecha

Año	N°	Demanda potencial	Oferta sustitutiva	Demanda insatisfecha
2022	0	19982	4800	15182
2023	1	20781	4992	15789
2024	2	21613	5192	16421
2025	3	22477	5399	17078
2026	4	23376	5615	17761
2027	5	24311	5840	18471

Realizado por: Zapata, D; 2021

4.1.4.4. Cálculo de la demanda objetivo de mercado

Se pretende captar anualmente el 10 % de la demanda insatisfecha, debido a la capacidad instalada que ofrecerá el lodge.

Tabla 15-4: Matriz demanda objetivo

Año	N°	Demanda insatisfecha	Demanda Objetiva
2022	0	15182	1518

2023	1	15789	1579
2024	2	16421	1642
2025	3	17078	1708
2026	4	17761	1776
2027	5	18471	1847

Realizado por: Zapata, D; 2021

4.2. Diseño técnico del lodge

4.2.1. Localización del lodge

La implementación del lodge será en: Ecuador, provincia de Tungurahua, cantón Baños de Agua Santa, parroquia matriz, comunidad de Santa Rosa de Runtún, estará ubicado en el sector de Panticucho, en las coordenadas (UTM) 787659.55 de longitud este, 9843691.05 de latitud sur, a 2410 m.s.n.m, ubicado al norte de las faldas del volcán Tungurahua.



Figura 2-4: Ubicación del terreno donde se realizará la implementación del lodge

Fuente: Google Earth Pro

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.1.1. Terreno

Terreno principal cuenta con una superficie de 21.000 m² con relieve variable, en el cual se construirán y generarán la mayoría de los servicios como: alojamiento en cabañas, alojamiento en glamping, restaurante, cafetería, Spa y piscinas. El terreno secundario cuenta con una superficie de 25 hectáreas donde se realizará la actividad de senderismo.



Figura 3-4: Distribución de los terrenos en el territorio

Fuente: Google Earth Pro

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.2. *Estilo y materiales de construcción del lodge*

La Tipología de construcción de todo el establecimiento será, industrial rustico los materiales a utilizarse y predominantes serán: estructuras de acero, paredes de ladrillo y concreto, cubiertas de cristal, y madera, su decoración será industrial minimalista, con un alto grado de participación de plantas fuera y dentro de las instalaciones.

Los materiales de construcción materiales como: acero, ladrillo y concreto, techos metálicos y de cristal, recubrimientos de madera, logrando que las construcciones tengan un bajo impacto visual,

además de asegurar un mayor tiempo de durabilidad y permanencia de las edificaciones como un menor tiempo de construcción.

4.2.3. *Diseño arquitectónico*

Se implementará un establecimiento de alojamiento turístico tipificado como lodge, el que contará con una edificación principal denominada "El molino", 5 módulos de glamping aéreo, 4 módulos de glamping terrestre, restaurante, cafetería, un salón de eventos o conferencias, un área húmeda, centro de Spa, plataformas de canopy, mirador, área administrativa, baños y vestidores para el personal, bodega y lavandería general, jardines y áreas verdes, estacionamiento.



Figura 4-4: Distribución de edificaciones.

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.3.1. Dimensiones de las edificaciones

Las edificaciones por implementarse tendrán los siguientes niveles y dimensiones, detalladas a continuación.

Tabla 16-4: Dimensiones de edificaciones

Edificación	Niveles	Dimensiones
El Molino	6 niveles	Octágono de 8m cada lado
Glamping aéreo	Único nivel	Octágono de 3m cada lado
Glamping	Único nivel	2 m x 1.5 m
Restaurante	Único nivel	Octágono de 4m cada lado
Cafetería	2 niveles	Octágono de 4m cada lado
Salón de eventos o recepciones	Único nivel	10 m x 15 m
Área piscina	Único nivel	8 m x 6 m
Spa	Único nivel	10 m x 15 m
Tienda souvenirs	Único nivel	4 m x 6 m
Oficina recepción	Único nivel	4 m x 3 m
Área servicios y lavandería	Único nivel	5 m x 8 m
Garaje	Único nivel	20 m x 20 m

Realizado por: Zapata, D; 2021

4.2.3.2. Usos

Las edificaciones para implementarse tendrán los siguientes usos y capacidades.

Tabla 17-4: Usos de las edificaciones

Edificación	Usos
El Molino	Contendrá el restaurante, oficinas, la cafetería, plataforma de lanzamiento de canopy y mirador.
Glamping aéreo	Hospedaje
Glamping	Hospedaje
Salón de eventos o recepciones	Espacio para eventos Seminarios y convenciones Capacitaciones
Área piscina	Servicio de piscinas para, salud y bienestar personal. Mantenimiento y rehabilitación. Ocio y relajación.
Spa	Exfoliación corporal Limpieza facial Sesión de relax Cuidado especial de pies y manos Baño, exfoliación e hidratación Sesión de relajación
Tienda souvenirs	Venta de regalos, mercancía y souvenirs relacionados al lodge.
Oficina recepción	Espacio destinado a recepción de hospedaje y otras actividades
Área servicios y lavandería	Espacios destinados para almacenamiento, limpieza, bodega de artículos relacionados al servicio de alojamiento.
Garaje	Estacionamiento de vehículos

Realizado por: Zapata, D; 2021

4.2.3.3. Presupuesto

A continuación, se presenta el presupuesto para las construcciones y edificaciones del lodge a través de una matriz de análisis de costos unitarios (APU), presentando su denominación, metros

cuadrados a construirse, valor unitario por cada metro cuadrado de construcción y la inversión total que es el producto de los metros cuadrados diseñados por el valor de construcción por m2.

Tabla 18-4: Presupuesto general de construcciones y edificaciones.

Denominación	Cantidad (m2)	Valor unitario	Total Inversión
Construcciones y edificaciones			
El Molino	355(m2)	\$ 225,00	\$ 79.875,00
Glamping aéreo	5	\$ 1.500,00	\$ 7.500,00
Glamping	3	\$ 1.000,00	\$ 3.000,00
Salón de eventos o recepciones	193 (m2)	\$ 225,00	\$ 43.425,00
Área piscina	1	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
Spa	137	\$ 225,00	\$ 30.825,00
Tienda souvenirs	10	\$ 225,00	\$ 2.250,00
Oficina recepción	10	\$ 225,00	\$ 2.250,00
Área servicios y lavandería	25	\$ 225,00	\$ 5.625,00
TOTAL			\$184.750,00

Realizado por: Zapata, D; 2021

4.2.4. *Diseño del servicio*

Se construirá un edificio central de 6 plantas, con una altura de 20 metros denominado "El molino" de estilo holandés con una tipología de construcción industrial, contará en su último nivel un grupo de 4 aspas de 5 metros de largo cada una. Edificación en la cual se brindarán los servicios de restaurante, cafetería, mirador 360, y estarán las oficinas del área administrativa.

Tabla 19-4: Edificación principal "El Molino"

Construcción:	El Molino	Ficha: 01
Función: Ser el punto focal del lodge, abarque los servicios restaurante, cafetería, línea de anclaje de canopy, miradores.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles	Descripción: El molino de viento tendrá un área de 450m2, distribuido en 6 niveles.	
Diseño Arquitectónico exterior		
		
<p>Figura 5-4: Vista tentativa de edificación "El Molino"</p> <p>Realizado por: Zapata, D., 2022</p>		
Materiales:	Piedra, arena, cemento, estructura metálica, ladrillo, vidrio, madera.	
Requerimientos:	Bases de hormigón reforzado, 12 bases de columna, forma de la construcción de manera octagonal cada lado de 4 y 4.20m de largo, estructura fabricada de acero altura del piso 3m tres primeros niveles, cuarto al sexto nivel cubierta metálica, paredes de ladrillo visto, balcones externos en el sexto nivel, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, instalaciones de aguas servidas, ventanales y puertas.	

Realizado por: Zapata, D; 2021

En la siguiente tabla se puede observar a detalle el primer nivel de la edificación “El Molino”.

Tabla 20-4: Primer nivel de la edificación “El Molino”

Construcción:	El Molino, 1er nivel	Ficha: 02
Función: El primer nivel tendrá la finalidad de contener el restaurante, con las áreas de comedor, cocina, baños, bodega y terraza.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles: Único	Descripción: Planta de forma octogonal con otra rectangular anexada de 3 m de altura, áreas de comedor, cocina, baños, bodega y terraza.	
Diseño Arquitectónico exterior		
		
<p>Figura 6-4: Vista exterior, 1er nivel “El Molino”</p> <p>Realizado por: Zapata, D., 2022</p>		
Materiales:		
Arena, cemento, estructura metálica, ladrillo, vidrio, madera, cerámica.		
Requerimientos:		
Bases de hormigón reforzado de forma octogonal cada lado de 5m de largo, estructura fabricada de acero altura del piso 3m para el área de mesas, el área de cocina de 4m x 5m en el lado oeste de la vista frontal, paredes de ladrillo visto, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, instalaciones de aguas servidas, ventanales y puertas.		

Diseño estructural y dimensiones

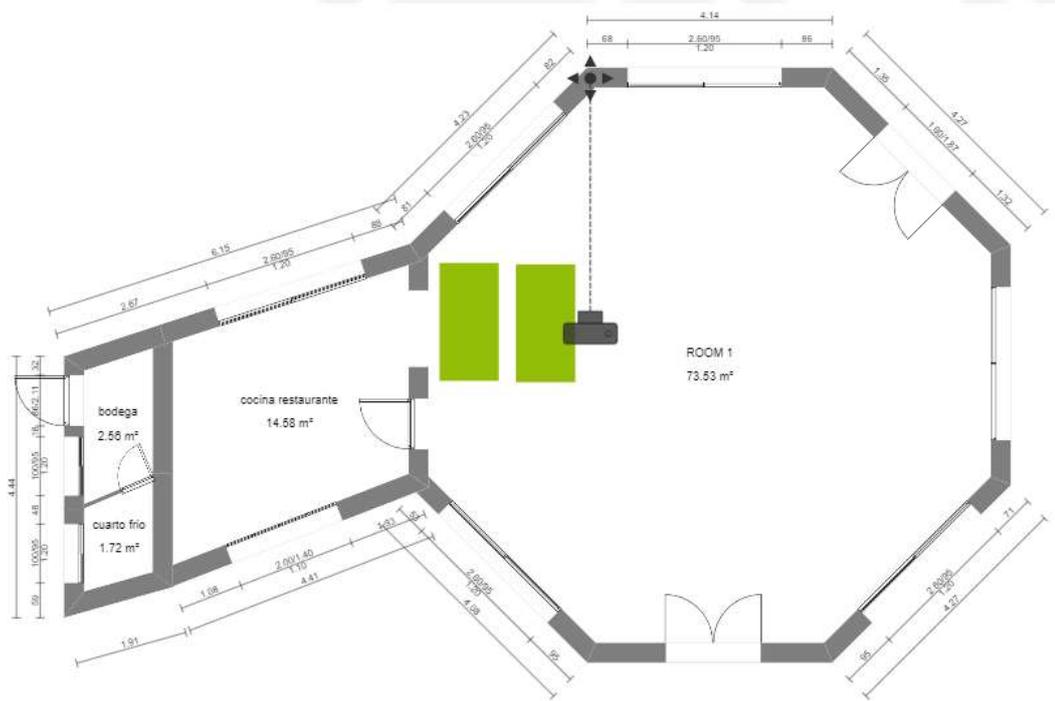


Figura 7-4: Vista interior, 1er nivel "El Molino"

Realizado por: Zapata, D., 2022

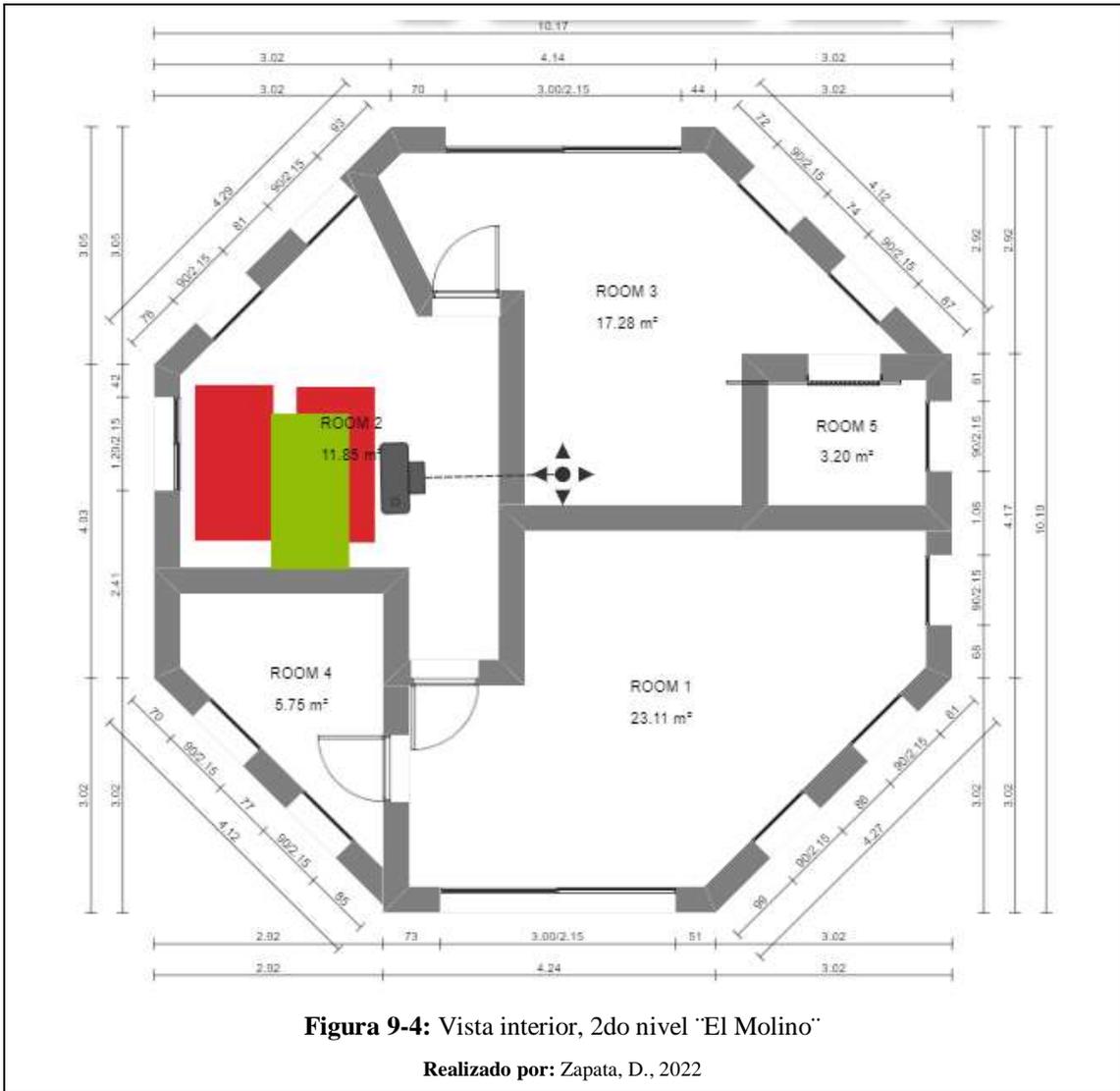
Realizado por: Zapata, D; 2021

En la tabla 17-4 se observan los detalles del segundo nivel de la edificación.

Tabla 21-4: Segundo nivel de la edificación "El Molino"

Construcción:	El Molino, 2do nivel	Ficha: 03
Función: Tendrá la finalidad de área administrativa.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410

<p>Niveles:</p> <p>Único</p>	<p>Descripción:</p> <p>Tendrá un área de total de 80 m², distribuidos en dos espacios con baños independientes para varias oficinas en cubículos y un hall.</p>
<p>Diseño Arquitectónico exterior</p>	
<div style="text-align: center;">  <p>Figura 8-4: Vista exterior, 2do nivel "El Molino"</p> <p>Realizado por: Zapata, D., 2022</p> </div>	
<p>Materiales:</p> <p>Arena, cemento, estructura metálica, ladrillo, vidrio, madera, cerámica.</p>	
<p>Requerimientos:</p> <p>Forma octagonal cada lado de 4 a 4.20 m de largo, piso loza alivianada, estructura fabricada de acero altura del piso 3m, paredes de ladrillo visto, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, instalaciones de aguas servidas, ventanales y puertas.</p>	
<p>Diseño estructural y dimensiones</p>	

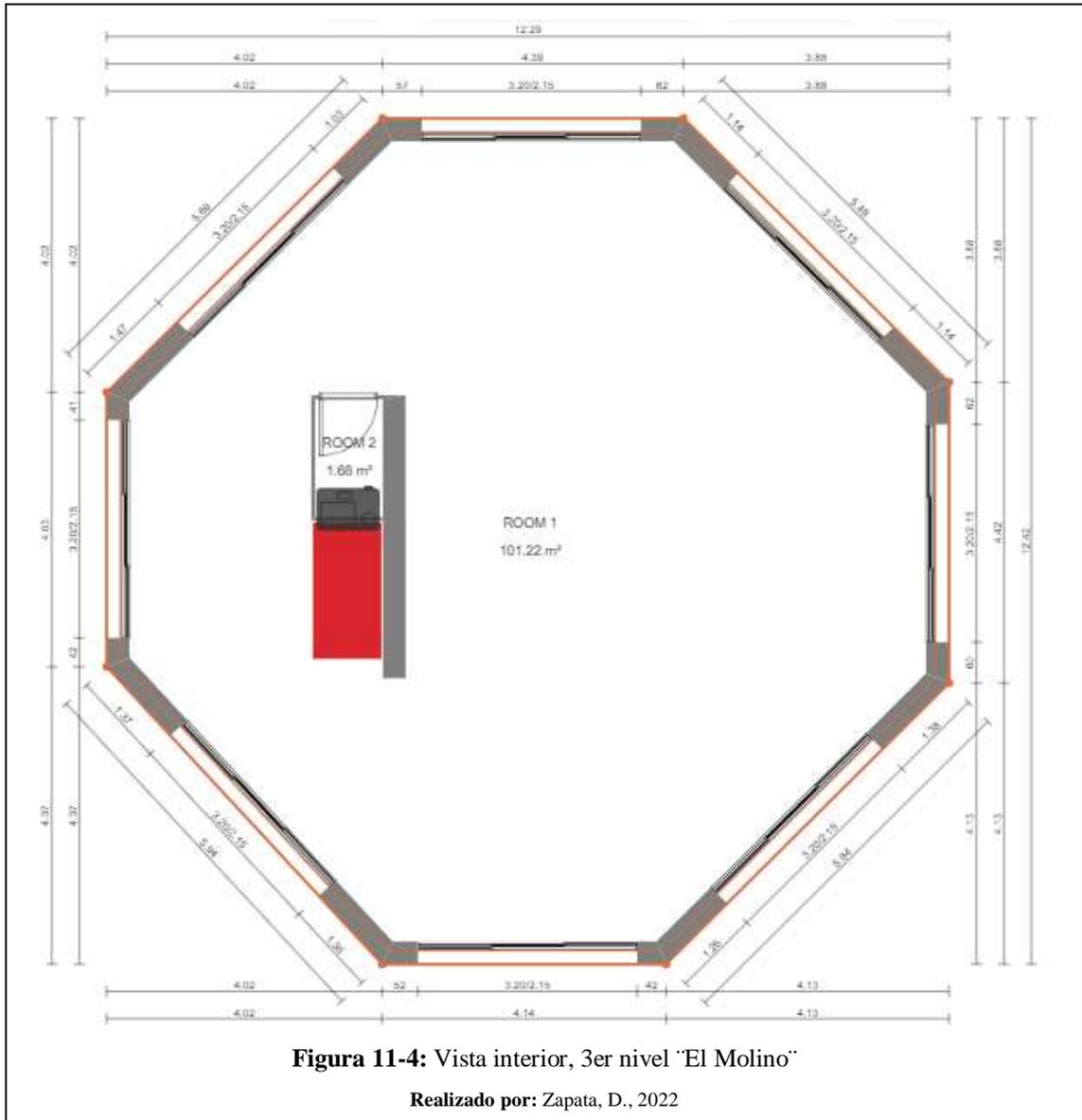


Realizado por: Zapata, D; 2021

A continuación, se detalla el nivel tercer de la edificación

Tabla 22-4: Tercer nivel de la edificación "El Molino"

Construcción:	El Molino, 3er nivel	Ficha: 04
Función: Primer nivel de la cafetería.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles: Único	Descripción: Contendrá el área de cocina, baño, sala, barra, mesas y sillas, paredes de ladrillo y cristal para tener una vista panorámica 360° del exterior.	
Diseño Arquitectónico exterior		
		
<p>Figura 10-4: Vista exterior, 3er nivel "El Molino"</p> <p>Realizado por: Zapata, D., 2022</p>		
Materiales:		
Arena, cemento, estructura metálica, ladrillo, vidrio, madera, cerámica.		
Requerimientos:		
Forma octagonal cada lado de 4.50m de largo, piso loza alivianada, estructura fabricada de acero altura del piso 3m, paredes de ladrillo visto, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, instalaciones de aguas servidas, ventanales, puertas y techo metálico.		
Diseño estructural y dimensiones		



Realizado por: Zapata, D; 2021

Tabla 23-4: Cuarto nivel de la edificación "El Molino"

Construcción:	El Molino, 4to nivel	Ficha: 05
Función: Segundo nivel de la cafetería.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles: Único	Descripción: Zona de mesas, mini sala de la cafetería.	
Diseño Arquitectónico exterior		
		
<p>Figura 12-4: Vista exterior, 4to nivel "El Molino"</p> <p>Realizado por: Zapata, D., 2022</p>		
Materiales:		
Arena, cemento, estructura metálica, ladrillo, vidrio, madera, cerámica.		
Requerimientos:		
Forma octagonal cada lado de 4 a 4.20 m de largo, piso loza alivianada, estructura fabricada de acero altura del piso 3m, paredes de ladrillo visto, instalaciones eléctricas, techo metálico, ventanales y puertas.		
Diseño estructural y dimensiones		



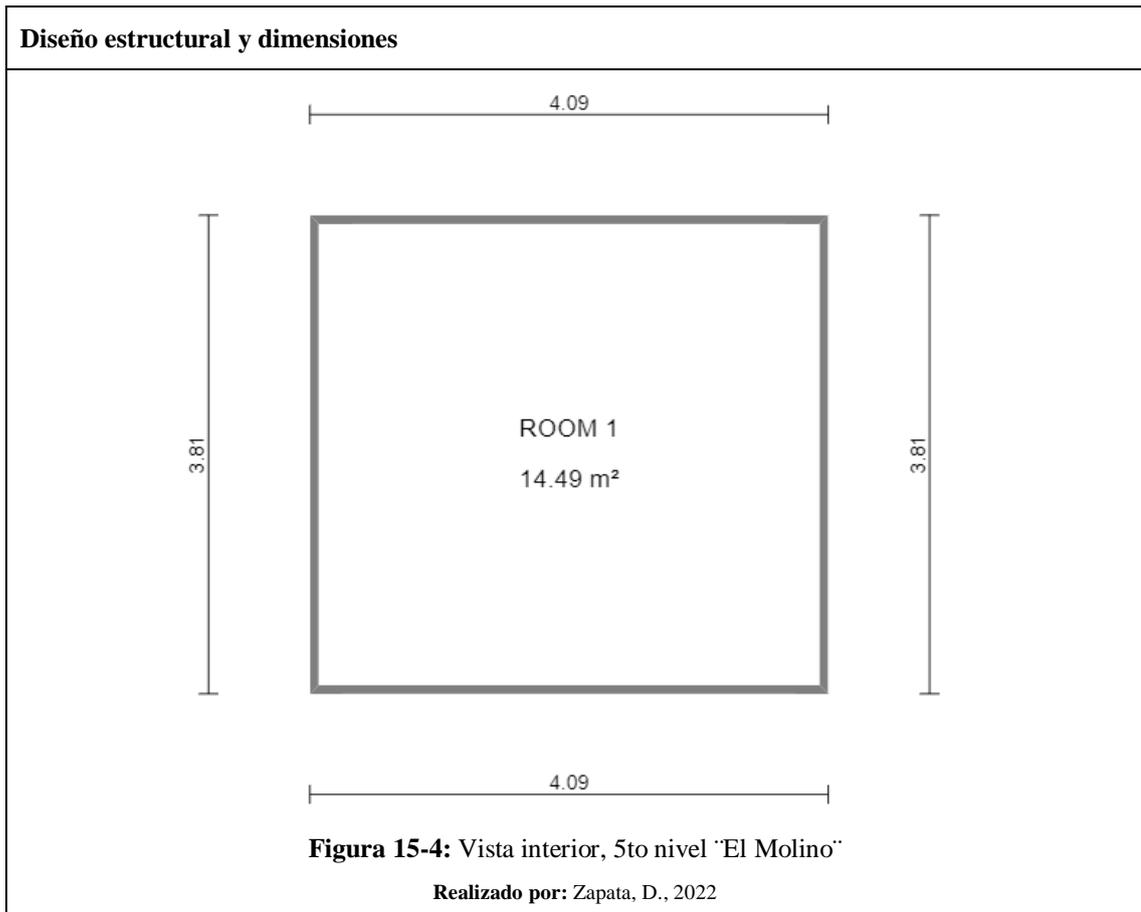
Figura 13-4: Vista interior, 4to nivel "El Molino"

Realizado por: Zapata, D., 2022

Realizado por: Zapata, D; 2021

Tabla 24-4: Quinto nivel de la edificación "El Molino"

Construcción:	El Molino, 5to nivel	Ficha: 06
Función: Plataforma lanzamiento de canopy.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles: Único	Descripción: Plataforma de 4 x 4 metros, anclaje canopy, zona de equipos, compuerta e salida.	
Diseño Arquitectónico exterior		
		
<p>Figura 14-4: Vista exterior, 5to nivel "El Molino"</p> <p>Realizado por: Zapata, D., 2022</p>		
Materiales:	Arena, cemento, estructura metálica, vidrio, madera, cerámica.	
Requerimientos:	Forma rectangular cada lado de 4 a 4.20 m de largo, piso loza alivianada, estructura fabricada de acero altura del piso 3m, pasamanos, instalaciones eléctricas, durmiente de anclaje, compuerta de salida.	



Realizado por: Zapata, D; 2021

Tabla 25-4: Sexto nivel de la edificación "El Molino"

Construcción:	El Molino, 6to nivel	Ficha: 07
Función: Mirador panorámico externo.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles: Único	Descripción: Plataforma de 4 x 4 metros, 4 balcones externos de 2 x 1.50 metros, techo de 4 caídas, compuertas de salida	

Diseño Arquitectónico exterior

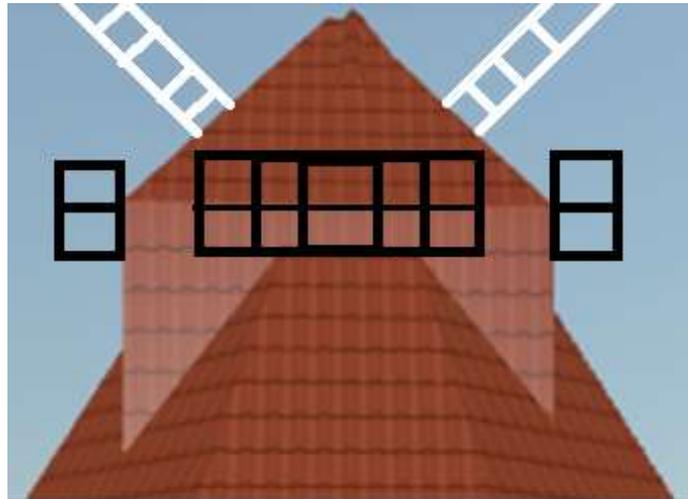


Figura 16-4. Vista exterior, 6to nivel "El Molino"

Realizado por: Zapata, D., 2022

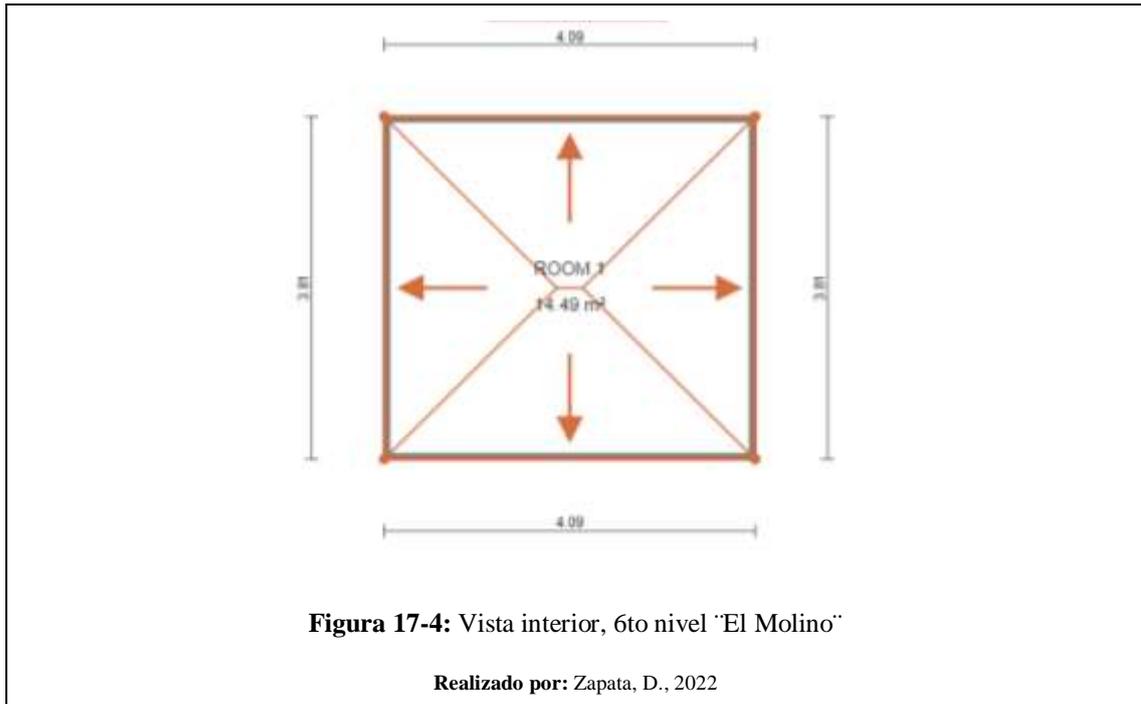
Materiales:

Arena, cemento, estructura metálica, vidrio, madera, cerámica.

Requerimientos:

Forma octagonal cada lado de 4 a 4.20 m de largo, piso loza alivianada, estructura fabricada de acero altura del piso 3m, paredes recubiertas de madera, instalaciones eléctricas, , ventanales y puertas.

Diseño estructural y dimensiones



Realizado por: Zapata, D; 2021

Tabla 26-4: Presupuesto construcción "El molino"

Denominación	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total Inversión
Cimientos	Global	1	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
Estructura metálica	Global	1	\$ 40.000,00	\$ 40.000,00
Piso alivianado	m2	370	\$ 30,00	\$ 11.100,00
Techo	Global	1	\$ 5.000,00	\$ 5.000,00
Paredes	Global	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Ventanas	Global	1	\$ 3.500,00	\$ 3.500,00
Pisos (cerámica, porcelanato)	m2	370	\$ 10,00	\$ 3.700,00
Instalaciones agua potable	Global	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Instalaciones aguas servidas	Global	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
Instalaciones eléctricas	Global	1	\$ 1.575,00	\$ 1.575,00
Acabados madera (OSB)	Global	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
Pintura y selladores	Global	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
Total				\$ 79.875,00

Realizado por: Zapata, D; 2021

4.2.4.1. Diseño servicio de hospedaje

Para el servicio de hospedaje se propone la implementación de glamping aéreo, 5 espacios de alojamiento 3 simples, una doble y una triple. Se generara el anclaje sobre las laderas, a una altura de 2 a 5 metros aproximadamente , mediante postes metálicos de 4 pulgadas de grosor con dos platinas de anclaje en cada tubo y distribuidos en forma rectangular, quedando la estructura en el centro de los tubos, los mismos que estarán conectados con la estructura de alojamiento mediante cuatro pares de cables, que suspenderán las estructuras, tendrán habitaciones simples, dobles y triples, se construirán en un área destinada para este servicio. La capacidad del servicio de hospedaje en cabañas será de 20 personas. Todas las habitaciones tendrán 38.33 m², los baños serán de 9.94m² con un total de 43 m², por estructura suspendida. Las habitaciones estarán construidas en su totalidad de estructura metálica recubierta por madera y cristal.

También un espacio destinado para el servicio de glamping en 5 módulos terrestres independientes, para 2 personas cada uno. Cada habitación será triangular como área de dormitorio y el espacio de aseo externo contarán con ducha, inodoro y lavamanos. Un área de uso verde independiente que tendrá área de parrilla, mesa y sillas con parasol, el área total de cada módulo será de 36m².

Con una capacidad de hospedaje total para de 30 personas, 20 personas en el glamping aéreo y 10 personas en el glamping terrestre.

Tabla 27-4: Estructura del glamping aéreo, habitaciones simples, 1 a 2 personas.

Construcción:	Glamping aéreo simple	Ficha: 08
Función: Hospedaje	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles	Descripción:	

Única planta	Por la disposición del terreno y la presencia de laderas con pendientes de $\pm 35^\circ$, se generarán cabañas aéreas de 30m ² , las cuales tendrán capacidad para 2 a 4 personas, totalmente suspendidas entre 1 a 4 metros, ancladas a postes de acero mediante anclajes de cable,
--------------	---

Diseño Arquitectónico exterior



Figura 18-4: Vista externa Glamping aéreo simple

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 19-4: Vista 3D Glamping aéreo simple

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 20-4: Vista 2D. Glamping aéreo simple

Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos

Niveles

Diseño estructural

<p>Requerimientos:</p> <p>Estructura de acero, losa alivianada, madera OBS, vidrio, cubierta metálica, postes de anclaje, cable con núcleo de acero, anclajes, tensores, argollas, sistema eléctrico, sistema de agua.</p>
<p>Mantenimiento:</p> <p>Se realizará mantenimiento diario de las habitaciones. En el caso de la infraestructura aérea y terrestre, como instalaciones se realizará el mantenimiento cada año.</p>
<p>Observaciones:</p> <p>Los módulos aéreos estarán conectados al suelo por anclajes mediante cables que suspenderán el módulo de 1 a 4 metros en el aire, el ingreso a cada módulo será mediante una escalera flotante.</p>

Realizado por: Zapata, D; 2021

Tabla 28-4: Presupuesto construcción glamping aéreo simple

Denominación	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total Inversión
Cimientos	Global	4	\$ 50,00	\$ 200,00
Postes de anclaje	Unidad	4	\$ 62,00	\$ 248,00
Estructura metálica	Global	1	\$ 450,00	\$ 450,00
Piso alivianado	m2	9	\$ 20,00	\$ 180,00
Ventanas	Global	1	\$ 150,00	\$ 150,00
Pisos (cerámica, porcelanato)	m2	9	\$ 10,00	\$ 90,00
Instalaciones agua potable	Global	1	\$ 50,00	\$ 50,00
Instalaciones aguas servidas	Global	1	\$ 77,00	\$ 77,00
Instalaciones eléctricas	Global	1	\$ 25,00	\$ 20,00
Acabados madera (OSB)	Global	1	\$ 25,00	\$ 25,00
Pintura y selladores	Global	1	\$ 10,00	\$ 10,00
Total				\$ 1.500,00

Realizado por: Zapata, D; 2021

Tabla 29-4. Estructura del glamping aéreo, habitaciones dobles, 3 personas.

Construcción:	Glamping aéreo doble	Ficha: 09
Función: Hospedaje	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles	Descripción:	
Única planta	Por la disposición del terreno y la presencia de laderas con pendientes de $\pm 35^\circ$, se generarán cabañas aéreas de 30m ² , las cuales tendrán capacidad para 2 a 4 personas, totalmente suspendidas entre 1 a 4 metros, ancladas a postes de acero mediante anclajes de cable,	

Diseño Arquitectónico exterior



Figura 23-4: Vista exterior Glamping aéreo doble

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 24-4: Vista 3D Glamping aéreo doble

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 25-4: Vista 2D Glamping aéreo doble

Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos

Niveles	Diseño estructural
----------------	---------------------------

Única planta

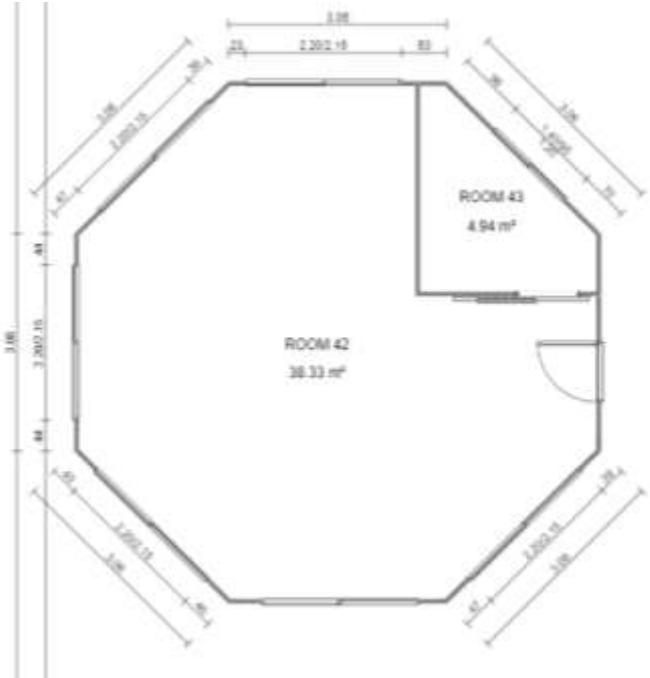


Figura 26-4. Dimensiones Glamping aéreo doble

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 27-4: Sistema de suspensión aérea del módulo de glamping aéreo doble

Realizado por: Zapata, D., 2022

<p>Requerimientos:</p> <p>Estructura de acero, losa alivianada, madera OBS, vidrio, cubierta metálica, postes de anclaje, cable con nucleó de acero, anclajes, tensores, argollas, sistema eléctrico, sistema de agua.</p>
<p>Mantenimiento:</p> <p>Se realizará mantenimiento diario de las habitaciones. En el caso de la infraestructura aérea y terrestre, como instalaciones se realizará el mantenimiento cada año.</p>
<p>Observaciones:</p> <p>Los módulos aéreos estarán conectados al suelo por anclajes mediante cables que suspenderán el módulo de 1 a 4 metros en el aire, el ingreso a cada módulo será mediante una escalera flotante.</p>

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 30-4: Presupuesto construcción glamping aéreo doble

Denominación	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total Inversión
Cimientos	Global	4	\$ 50,00	\$ 200,00
Postes de anclaje	Unidad	4	\$ 62,00	\$ 248,00
Estructura metálica	Global	1	\$ 450,00	\$ 450,00
Piso alivianado	m2	9	\$ 20,00	\$ 180,00
Ventanas	Global	1	\$ 150,00	\$ 150,00
Pisos (cerámica, porcelanato)	m2	9	\$ 10,00	\$ 90,00
Instalaciones agua potable	Global	1	\$ 50,00	\$ 50,00
Instalaciones aguas servidas	Global	1	\$ 77,00	\$ 77,00
Instalaciones eléctricas	Global	1	\$ 25,00	\$ 20,00
Acabados madera (OSB)	Global	1	\$ 25,00	\$ 25,00
Pintura y selladores	Global	1	\$ 10,00	\$ 10,00
Total				\$ 1.500,00

Realizado por: Zapata, D; 2021

Tabla 31-4. Estructura del glamping aéreo, habitación triple, 3 personas.

Construcción:	Glamping aéreo triple	Ficha: 10
Función:	Ubicación: Coordenadas UTM	
Hospedaje	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26

	Altitud	2410
Niveles	Descripción:	
Única planta	Por la disposición del terreno y la presencia de laderas con pendientes de $\pm 35^\circ$, se generarán cabañas aéreas de 30m ² , las cuales tendrán capacidad para 2 a 4 personas, totalmente suspendidas entre 1 a 4 metros, ancladas a postes de acero mediante anclajes de cable,	

Diseño Arquitectónico exterior



Figura 28-4: Vista exterior Glamping aéreo triple

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 29-4: Vista 3D Glamping aéreo triple

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 30-4: Vista 2D Glamping aéreo triple

Realizado por: Zapata, D., 2022

<p>Requerimientos:</p> <p>Estructura de acero, losa alivianada, madera OBS, vidrio, cubierta metálica, postes de anclaje, cable con nucleó de acero, anclajes, tensores, argollas, sistema eléctrico, sistema de agua.</p>
<p>Mantenimiento:</p> <p>Se realizará mantenimiento diario de las habitaciones. En el caso de la infraestructura aérea y terrestre, como instalaciones se realizará el mantenimiento cada año.</p>
<p>Observaciones:</p> <p>Los módulos aéreos estarán conectados al suelo por anclajes mediante cables que suspenderán el módulo de 1 a 4 metros en el aire, el ingreso a cada módulo será mediante una escalera flotante.</p>

Tabla 32-4: Presupuesto construcción glamping aéreo triple

Denominación	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total Inversión
Cimientos	Global	4	\$ 50,00	\$ 200,00
Postes de anclaje	Unidad	4	\$ 62,00	\$ 248,00
Estructura metálica	Global	1	\$ 450,00	\$ 450,00
Piso alivianado	m2	9	\$ 20,00	\$ 180,00
Ventanas	Global	1	\$ 150,00	\$ 150,00
Pisos (cerámica, porcelanato)	m2	9	\$ 10,00	\$ 90,00
Instalaciones agua potable	Global	1	\$ 50,00	\$ 50,00
Instalaciones aguas servidas	Global	1	\$ 77,00	\$ 77,00
Instalaciones eléctricas	Global	1	\$ 25,00	\$ 20,00
Acabados madera (OSB)	Global	1	\$ 25,00	\$ 25,00
Pintura y selladores	Global	1	\$ 10,00	\$ 10,00
Total				\$ 1.500,00

Realizado por: Zapata, D; 2021

Tabla 33-4. Estructura de los módulos de glamping terrestre

Construcción:	Glamping terrestre	Ficha: 11
Función: Brindar un espacio de acampada al aire libre con una mayor comodidad y seguridad.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410

Niveles	Descripción:
Única planta	Los módulos de glamping para hospedaje serán infraestructura de acero. Se utilizará madera, acero y vidrio para pisos, paredes y techos que permitirán un vínculo más directo con la naturaleza. El baño será externo contará con una ducha con agua caliente en un módulo más pequeño. La terraza contará con muebles para exteriores y una hoguera.

Diseño Arquitectónico exterior



Figura 33-4: Diseño 2D glamping terrestre

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 34-4: Diseño 3D glamping terrestre

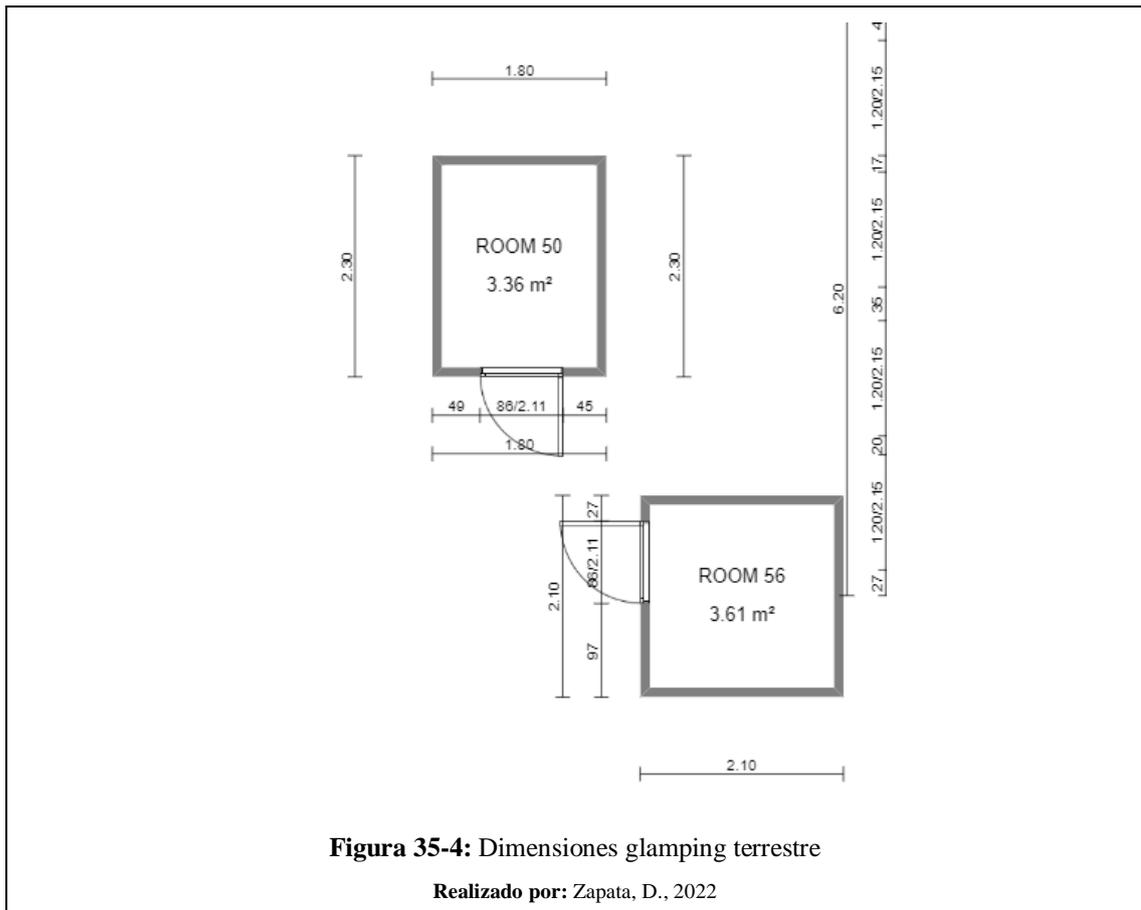
Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos

Niveles

Diseño estructural

Única planta



<p>Requerimientos:</p> <p>Plataformas con estructura metálica, recubierta de vidrio, acero y madera, baño y ducha en la parte exterior.</p>
<p>Mantenimiento:</p> <p>Se realizará mantenimiento diario de las habitaciones. En el caso de la infraestructura terrestre, como instalaciones se realizará el mantenimiento cada año.</p>
<p>Observaciones:</p> <p>Los módulos terrestres estarán separados por vegetación y malla, se generará un camino que conectarán los demás espacios.</p>

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 34-4: Presupuesto construcción glamping terrestre

Denominación	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total Inversión
Bases	Global	1	\$ 100,00	\$ 100,00
Estructura metálica	Global	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Techo	m2	10	\$ 20,00	\$ 200,00
Ventanas	Global	1	\$ 150,00	\$ 150,00
Pisos (cerámica, porcelanato)	m2	10	\$ 10,00	\$ 100,00
Instalaciones agua potable	Global	1	\$ 30,00	\$ 30,00
Instalaciones aguas servidas	Global	1	\$ 165,00	\$ 165,00
Instalaciones eléctricas	Global	1	\$ 30,00	\$ 20,00
Acabados madera (OSB)	Global	1	\$ 25,00	\$ 25,00
Pintura y selladores	Global	1	\$ 10,00	\$ 10,00
Total				\$ 1.000,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 35-4: Equipamiento para el servicio de alojamiento

Alojamiento	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Valor Total
				\$6.100,00
Muebles y enseres				
Camas de plaza y media	1	Unidad	\$150,00	\$150,00
Literas	1	Unidad	\$200,00	\$200,00
Camas de 2 plazas	7	Unidad	\$200,00	\$1.400,00
Veladores	9	Unidad	\$30,00	\$270,00
Cuadros	5	Unidad	\$10,00	\$50,00
Sillones	5	Unidad	\$45,00	\$225,00
Toallas de algodón 10 unidades	5	Paquetes	\$60,00	\$300,00
Bata de algodón 10 unidades	3	Paquetes	\$100,00	\$300,00
Kits aseo 20 unid/cartón	3	Cartones	\$25,00	\$75,00
Souvenirs (Llaveros) 100 unid/cartón	2	Cartones	\$45,00	\$90,00
Maceta y florero	5	Unidad	\$8,00	\$40,00
Sub total muebles y enseres				\$3.100,00
Menaje				
Menaje	1	global	\$2.000,00	\$3.000,00
Subtotal menaje				\$3.000,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Estándares mínimos de calidad para servicio de alojamiento**

Para definir los estándares de calidad en la oferta de alojamiento, se ha identificado la normativa “Sistema de gestión integral de la calidad, ambiente, seguridad y salud en el trabajo alojamiento requisitos emitida por el MINTUR

Tabla 36-4: Estándares mínimos de calidad para servicio de alojamiento; gestión del servicio, gestión ambiental, seguridad y salud

GESTION DEL SERVICIO		
Prestación del servicio	Comunicación y comercialización	<ul style="list-style-type: none"> -Aplicar reglas de cortesía y trato con el cliente. -El fácil acceso a la información y los documentos relacionados con las condiciones del servicio ofertado o contratado en cuanto a tarifas, horarios, formas de pago, condiciones y confirmación -El material promocional impreso o digital con la información verídica y no ambigua de los servicios del establecimiento - Proveer sin ambigüedad a los clientes las condiciones de la prestación del servicio y condiciones de uso de las instalaciones en castellano y en otro idioma extranjero - Informar de prácticas de protección ambiental adoptadas por la organización - Contar con un sistema de señalización de las áreas de uso común - La implementación de un procedimiento documentado para la comercialización que incluya: la promoción, venta y la gestión de reservas.
	Oferta de servicios	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar periódicamente la oferta. - Definir tarifas para el alojamiento, calendarios, modalidades y otros servicios complementarios. - Exhibir en un lugar visible, los precios de los diferentes servicios, artículos a la venta y horarios de los servicios que se presta. - Informar a los clientes en forma clara y visible los diferentes medios de pago.

	Reservas	<ul style="list-style-type: none"> - Informar a los clientes las políticas de servicio en la confirmación de la reserva como la hora límite de la misma - Conocer en todo momento la ocupación del establecimiento. - Garantizar la reserva una vez confirmada. - Política de depósito, garantía y reembolso - Comunicar al cliente con relacional el estado de lista de espera, considerar la capacidad del establecimiento. - Comunicar cambios ocurridos en la reserva posteriores a la confirmación - Comunicar internamente las disposiciones de ocupación y disponibilidad.
	Ingreso de huéspedes	<p>Se debe asegurar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El registro de ingreso de los huéspedes. - Facilitar los trámites en caso de ingreso de grupos - Posibilitar el traslado y/o custodia del equipaje. - Facilitar la orientación precisa para el acceso del huésped a los módulos y cuando sea posible, acompañar al huésped al módulo. En este caso, la persona encargada de esta tarea debe abrir la puerta, comprobar el estado del módulo y el baño, ofrecer al cliente la información básica sobre el manejo de equipos y principales horarios de los servicios. - Informar al cliente de cualquier circunstancia no habitual en el establecimiento como obras, limitaciones de horarios o servicios. - Alternativas para clientes que llegan antes de la hora de ingreso o para los casos en que los módulos no estén disponibles a la llegada del huésped. - Información acerca del límite de crédito al huésped, así como las acciones a realizar en caso de que dichos límites sean superados por el cliente.
	Atención al huésped durante la estadía	<p>Se debe asegurar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las solicitudes del huésped durante su estadía se resuelvan en los tiempos estipulados por la organización - Se disponga de información sobre sitios de interés, actividades sociales, culturales, entretenimientos y servicios

		<ul style="list-style-type: none"> - Se cuenta con personal que esté a disposición del huésped para atender y resolver sus quejas y solicitudes. - Dispone de un servicio para la recepción y entrega de mensajes dirigidos a los huéspedes, debidamente documentado - Se confirme con el cliente la fecha y hora de salida previstas.
	Atención telefónica y por medios electrónicos	<p>La organización debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disponer de servicio telefónico para uso del huésped. - Informar al cliente de las tarifas y modo operativo del teléfono a su llegada al establecimiento - Contar con un instructivo para el personal encargado de la atención telefónica y de medios electrónicos para respuestas oportunas y que incluya normas de cortesía. - Disponer de personal que se comunique en un idioma extranjero, en el caso de que el establecimiento lo requiera
	Egreso de huéspedes	<p>La organización debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disponer de un procedimiento documentado para gestionar el egreso de los huéspedes que incluya la facturación y cobro de los servicios contratados y/o consumos, en base a políticas previamente definidas y comunicadas por la organización a los clientes - Disponer de un método efectivo para la custodia de equipaje, en caso de prestar dicho servicio
	Servicio de alimentación	<p>Se debe asegurar que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se respete la modalidad de la oferta informada al cliente. <p>Se respeten los horarios de inicio y fin del servicio, considerando alternativas</p> <ul style="list-style-type: none"> - La limpieza de los espacios de servicio ante cualquier incidente. -El montaje del salón acorde a lo establecido por la organización. - La prestación del servicio considerando para ello un volumen de menaje, mantelería y elementos de soporte, según la capacidad del establecimiento - Reponer los productos y garantizar el servicio durante el horario establecido

	Servicio a la habitación	<ul style="list-style-type: none"> - Disponer de una carta que contenga la variedad de productos que se ofrecen, sus precios, el horario del servicio y el método para realizar los pedidos. - La comunicación del plazo máximo de atención de los pedidos. - Que las habitaciones cuenten con el mobiliario necesario para poder consumir los productos del servicio, o se provea del equipamiento para tal fin. - Recolección de utensilios y menaje utilizados. - Las condiciones de temperatura e higiene del servicio.
Procesos de soporte	Mantenimiento	<p>La organización debe mantener las instalaciones y equipamiento del establecimiento considerando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La disponibilidad y correcto funcionamiento de los equipos e instalaciones con la aplicación de intervenciones correctivas o preventivas. - La comunicación efectiva de daños y pedido de intervenciones por parte de cualquier persona empleada del establecimiento. - Un programa documentado para la inspección y mantenimiento preventivo para equipos críticos, instalaciones, mobiliario y elementos decorativos, identificando las intervenciones de mantenimiento, los responsables, cronograma y recursos. - El registro de las intervenciones realizadas en los equipos e instalaciones con la fecha, responsable, descripción y recursos utilizados en la intervención.
	Limpieza	<p>La organización debe definir e implementar instructivos de trabajo estandarizados para la limpieza y desinfección de las instalaciones y equipos del establecimiento; así como un programa de limpieza y desinfección que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asignación de tareas - Información de ingresos y salidas del personal - Indicaciones sobre uso y cuidados de los productos de limpieza considerando las especificaciones de su hoja de seguridad (para las personas y el ambiente). - El manejo integral de plagas a cargo de personal competente.

		<ul style="list-style-type: none"> - Disponer de un espacio independiente, exclusivo y señalizado para el almacenamiento de productos y equipos de limpieza y desinfección; los productos deben estar identificados. <p>Definir e implementar rutinas de limpieza y/o desinfección para servicios higiénicos, mobiliario e instalaciones del establecimiento.</p>
	Limpieza y acondicionamiento de habitaciones	<p>La organización debe disponer de un instructivo documentado para gestionar la limpieza y acondicionamiento de las habitaciones, que asegure:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La limpieza y arreglo de las habitaciones vacías antes del horario establecido de ingreso de huéspedes. - La limpieza y arreglo de las habitaciones ocupadas con frecuencia diaria y en horarios convenientes a excepción de solicitud expresa del huésped. - Comunicar el horario de la limpieza de las habitaciones ocupadas.
	Recursos y materiales de trabajo	<p>La organización debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Controlar el inventario de los productos de limpieza, materiales, blancos y equipos. - Revisar el estado de los blancos para identificar roturas, manchas o cualquier otro defecto que requiera su cambio. - Sustituir los blancos de cama y baño en uso con frecuencia definida o reutilizar bajo expresa voluntad de los huéspedes en relación a la política ambiental - Asegurar la cantidad de blancos de cama y baño suficientes para prestar un servicio efectivo.
	Compras	<p>La organización debe disponer de un método para gestionar las compras de bienes y servicios para el establecimiento que asegure:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La identificación de bienes, servicios y proveedores críticos para la prestación - La selección de proveedores que posean de preferencia operaciones o productos con certificados de calidad - La información documentada y actualizada de proveedores. - Los registros de compra con información de los pedidos. - Métodos de abastecimiento (mínimos y máximos) para asegurar la disponibilidad. - Los registros de verificación en la recepción de los bienes.

		- La compra de bienes, insumos y servicios locales de preferencia
GESTION AMBIENTAL		
En relación con la gestión ambiental la dirección debe:		
1. Cumplir con los requisitos legales ambientales que apliquen.	2. Designar a una persona responsable de la gestión ambiental del establecimiento y encargarle el seguimiento y control del programa; y la comunicación de políticas y objetivos ambientales al personal.	3. Definir, implementar y documentar un programa de buenas prácticas ambientales para el establecimiento que incluya: <ul style="list-style-type: none"> - Implementar acciones de reducción de impacto ambiental en consumo de energía y agua. - Tratamiento de aguas residuales. - Gestión de residuos. - Las compras de productos inocuos y amigables con el ambiente. - Gestión de patrimonio cultural. - Conservación de la biodiversidad, ecosistemas y paisajes. - Promover la participación del personal en las acciones del programa. - Revisión del nivel de cumplimiento del programa. - El establecimiento de acciones correctivas si no se alcanzan los niveles satisfactorios. - El registro de los resultados.
GESTION DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO		
En relación con la gestión de la seguridad y salud en el trabajo, la dirección debe:		
1. Cumplir con los requisitos legales aplicables para la seguridad y salud en el trabajo.		

2. Designar a una persona de entre los empleados como responsable de la gestión de la seguridad y salud en el trabajo que prevenga accidentes y enfermedades profesionales y se encarga del seguimiento y control de los programas; así como de la comunicación de políticas y objetivos relacionados.
3. Definir, implementar y documentar los programas preventivos que incluyan al menos:
 - la vigilancia de la salud de los trabajadores,
 - el control y prevención de riesgos,
 - capacitación y adiestramiento en la prevención y control de riesgos
4. Implementar acciones para:
 - la eliminación de peligros y reducción de riesgos,
 - promover la participación del personal en las acciones de los programas,
 - revisión del nivel de cumplimiento de los programas,
 - el establecimiento de acciones correctivas si no se alcanzan los niveles satisfactorios y
 - el registro de los resultados
5. En relación con el manejo de emergencias debe definir, documentar e implementar un plan que incluya:
 - la disponibilidad de un mapa de seguridad,
 - señalética de seguridad e información,
 - sistema de detección de humo y combate de conatos de incendio y/o extintores

Realizado por: Zapata, D., 2022

Fuente: MINTUR, 2015

4.2.4.2. Diseño servicio de Spa

Se propone la creación de un spa como servicio dentro del lodge, el mismo que ofrecerá sauna, baño turco, hidromasaje, masajes, tratamientos faciales, aromaterapia, exfoliación, manicura y pedicura, brindando al turista un espacio para su relajación, mejoramiento de la salud y tranquilidad mental.

Tabla 37-4. Estructura área de Spa

Construcción:	Spa	Ficha: 12
Función: Proveer un espacio para la relajación, cuidado del cuerpo y equilibrio de la mente.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles	Descripción:	
Única planta	Espacio de 150 m ² , al lado izquierdo del área de piscinas, consta de lobby, recepción, baños diferenciados, canceles, vestidores, sauna para 10 personas, baño turco para 10 personas, 5 baños de cajón, un hidromasaje para 8 personas, un polar, solarario, área de masajes, área de manicura y pedicura, con una capacidad total para 30 personas. La construcción se realizará con estilo rústico industrial combinando hormigón, ladrillo, piedra, madera y con acabados que brinden relajación al cliente.	
Diseño Arquitectónico		



Figura 36-4: Diseño 3D Spa

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 37-4: Diseño 2D Spa

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 38-4: Diseño interior Spa, área de baños, vestidores, hidromasaje, sauna, turco, área masajes.

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 39-4: Diseño interior Spa, área de recepción, área manicura y pedicura

Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos

Niveles: Única planta

Diseño estructural

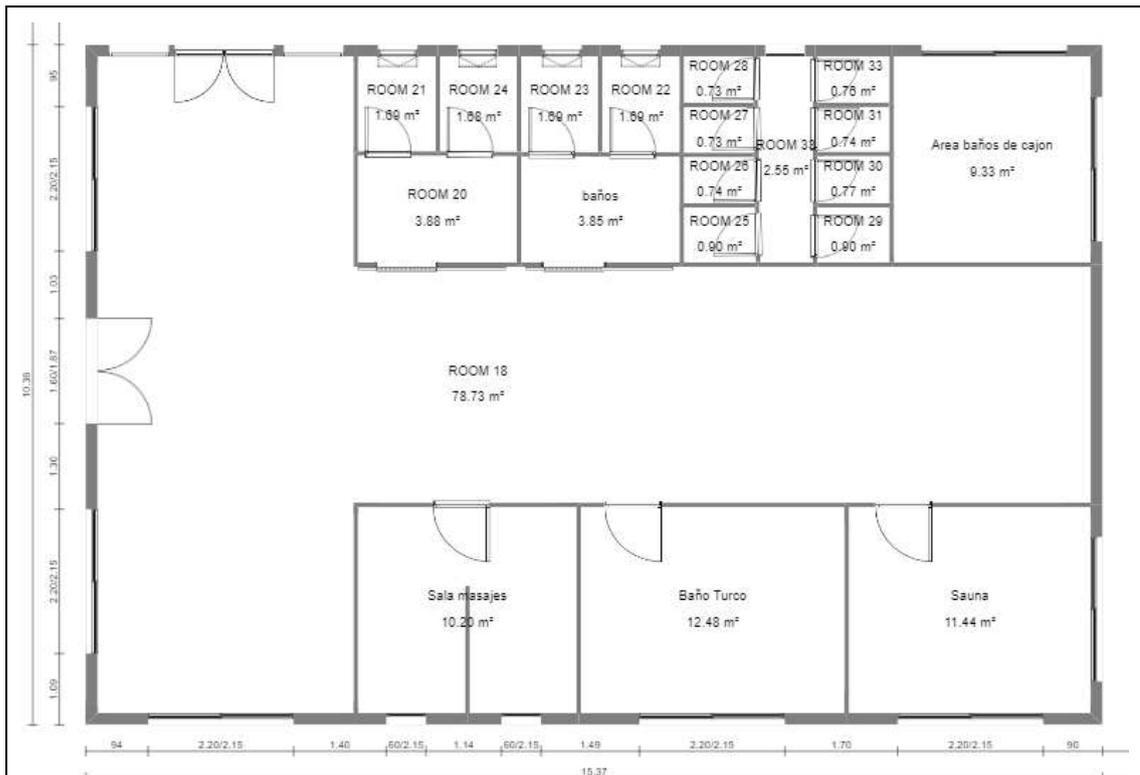


Figura 40-4: Dimensiones área de Spa

Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos:

Bases de hormigón reforzado de forma rectangular dimensiones de 15m de largo por 10 de ancho, estructura fabricada de acero altura del piso, columnas y estructura del techo de acero, techo metálico, madera OBS, paredes de ladrillo visto, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, instalaciones de aguas servidas, ventanales y puertas, hidromasaje, equipo para sauna, equipo baño turco, 5 baños de cajón de pino, piso antideslizante, caldera, equipos para agua y vapor.

Mantenimiento:

El mantenimiento de las instalaciones se realizará diariamente al terminar las actividades en el aspecto de limpieza, y cada 6 meses las instalaciones y equipos.

Observaciones:

En los eventos se podrá ampliar hasta 100 personas y para conferencias hasta 150 personas.

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 38-4: Presupuesto construcción Spa

Denominación	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total Inversión
Cimientos	Global	1	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
Estructura metálica	Global	1	\$ 7.000,00	\$ 7.000,00
Piso	m2	137	\$ 30,00	\$ 4.110,00
Techo	Global	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Paredes	Global	1	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
Ventanas	Global	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Pisos (cerámica, porcelanato)	m2	200	\$ 10,00	\$ 2.000,00
Instalaciones agua potable	Global	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Instalaciones aguas servidas	Global	1	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
Instalaciones eléctricas	Global	1	\$ 1.700,00	\$ 1.700,00
Acabados madera (OSB)	Global	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
Pintura y selladores	Global	1	\$ 1.015,00	\$ 1.015,00
Total				\$ 31.825,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

En la tabla 46-4 se identifica el equipamiento para el Spa y piscinas.

Tabla 39-4. Equipamiento para el servicio de Spa y piscinas

Spa y piscinas				
Muebles y enseres	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Precio Total
Escritorio	1	Unidad	\$50,00	\$50,00
Silla	6	Unidad	\$28,00	\$168,00
Butacas	3	Unidad	\$50,00	\$150,00
Repisas	4	Unidad	\$40,00	\$160,00
Mesas de manicura	3	Unidad	\$20,00	\$60,00
Sillón	1	Unidad	\$100,00	\$100,00
Estantes	4	Unidad	\$50,00	\$200,00
Cuadros	5	Unidad	\$8,00	\$40,00
Macetas	4	Unidad	\$20,00	\$80,00
Silla reclinable para exterior	3	Unidad	\$50,00	\$150,00
Mueble para exterior	3	Unidad	\$100,00	\$300,00

Alfombra para piso	20	Metros	\$1,00	\$20,00
Mesita para exterior	6	Docenas	\$10,00	\$60,00
Silla para masaje	2	Unidad	\$40,00	\$80,00
Cobertores de sillas de masaje	6	Unidad	\$2,50	\$15,00
Toallas de algodón	3	Docenas	\$50,00	\$150,00
Bata de algodón	3	Docenas	\$60,00	\$180,00
Kit de manicure	1	Unidad	\$15,00	\$15,00
Kit de pedicure	1	Unidad	\$15,00	\$15,00
Cajones de pino	7	Unidad	\$200,00	\$1.400,00
Máquinas y equipos				
Caldera 200 litros	1	Unidad	\$4.000,00	\$4.000,00
Esterilizador	1	Unidad	\$150,00	\$150,00
Calefactor de sauna	1	Unidad	\$50,00	\$50,00
Hidromasaje 6 personas	1	Unidad	\$1.500,00	\$1.500,00
Masajeador (tina para pies)	3	Unidad	\$40,00	\$120,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 40-4. Insumos para el servicio de Spa

Insumos	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Precio Total
Guantes hipoalergénicos	5	Cartones	\$30,00	\$150,00
Toallas de algodón 10 unidades	5	Paquetes	\$60,00	\$300,00
Bata de algodón 10 unidades	3	Paquetes	\$100,00	\$300,00
Sábanas descartables 10 unidades	5	Paquetes	\$13,00	\$65,00
Exfoliante para rostro surtido 24 (250 gr)	2	Cartones	\$120,00	\$240,00
Exfoliante para rostro de barro (30gr)	15	Unidades	\$6,00	\$90,00
Exfoliante para cuerpo surtido 24 (250 gr)	2	Cartones	\$120,00	\$240,00
Aceites esenciales (Eucalipto 500ml)	2	Unidades	\$80,50	\$161,00
Aceites esenciales (Romero 500ml)	2	Unidades	\$115,00	\$230,00
Aceites esenciales (Canela 100ml)	2	Unidades	\$43,00	\$86,00
Aceites esenciales (Vitamina E 1000ml)	2	Unidades	\$99,50	\$199,00
Crema para manos surtida (100 gr) 12 unidades	2	Cartones	\$45,00	\$90,00
Crema hidratante para rostro (100 gr) 12 unidades	2	Cartones	\$45,00	\$90,00

Mascarillas Hidratantes surtidas 300 unidades	1	Cartones	\$50,00	\$50,00
Jabones (10 gr)	2	Cartones	\$45,00	\$90,00
Shampo (150 ml)	2	Cartones	\$50,00	\$100,00
Instrumentos de limpieza	1	Global	\$100,00	\$100,00
Químicos limpieza piscina	2	Cartones	\$30,00	\$60,00
Agua mineral 500ml (12 unidades)	4	Pacas	\$3,11	\$12,44
Plantas medicinales	768	Cargas	\$0,50	\$384,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

En la siguiente tabla se presentan los servicios ofrecidos en el Spa

Tabla 41-4: Servicios que ofertara el Spa

Servicio	Detalle
Baño de cajón	<p>Baño de vapor dentro de un cajón de pino, con hierbas medicinales y aromáticas.</p> <p>Beneficios:</p> <p>Mejora la circulación de la sangre</p> <p>Elimina las células muertas</p> <p>Ayuda a la reducción de peso</p> <p>Mejora problemas respiratorios</p> <p>Mejora la piel</p>
Sauna	<p>Baño de vapor, en una recamara de madera preferible de pino, a alta temperatura, que produce sudoración y que se toma con fines medicinales, higiénicos y terapéuticos.</p> <p>Beneficios:</p> <p>Elimina toxinas del cuerpo</p> <p>Reduce niveles de estrés</p> <p>Aumenta y mejora la circulación</p> <p>Alivia dolor</p> <p>Mejora la salud cardiovascular</p> <p>Reduce dolor muscular</p> <p>Mejora el movimiento de las articulaciones</p>
Turco	<p>Baño húmedo mediante vapor de agua, mezclado con aceites esenciales, plantas aromáticas o medicinales.</p> <p>Beneficios:</p> <p>Abre vías respiratorias</p> <p>Mejora el aspecto de la piel, abre poros</p>

	<p>Mejora la oxigenación del cuerpo</p> <p>Ayuda en el alivio de dolor</p>
Hidromasaje	<p>Masaje que se realiza en el área húmeda mediante chorros de agua caliente y aire a presión sobre el cuerpo.</p> <p>Beneficios:</p> <p>Reduce el estrés</p> <p>Calma la tensión muscular</p> <p>Mejora la circulación sanguínea.</p> <p>Eliminas toxinas</p> <p>Mejora elasticidad a la piel</p> <p>Ayuda a conciliar mejor el sueño</p> <p>Ayudará a la recuperación de lecciones</p> <p>Calma dolor de cabeza</p> <p>Contribuye al desarrollo muscular.</p> <p>Aumenta la flexibilidad de las articulaciones</p>
Masajes relajantes	<p>Proceso en el que se realice de movimientos superficiales con las manos sobre la superficie del cuerpo a deferentes intensidades a determinanos ritmos y formas.</p> <p>Beneficios:</p> <p>Reduce el estrés</p> <p>Aumenta la relajación</p> <p>Reducción del dolor y de la inflamación</p> <p>Disminuye la tensión de los músculos</p> <p>Mejora de la circulación</p> <p>Disminución de la frecuencia cardíaca y la presión arterial</p> <p>Mejoramiento de la función inmunológica</p>
Manicura y pedicura	<p>Manicura y pedicura técnicas para el cuidado de la piel y uñas de las manos y pies.</p> <p>Beneficios:</p> <p>Mantiene en perfecto estado las uñas y suavizar las manos y pies</p> <p>Corregir defectos de crecimiento o de forma y detener alguna malformación de las uñas</p> <p>Protección de las uñas</p> <p>Eliminación de piel muerta</p> <p>Se exfolia la piel</p> <p>Evita problemas como callos o durezas</p> <p>Genera sensación de bienestar</p> <p>Proceso de tratamiento higiénico de las uñas.</p>

Mascarillas faciales	<p>Proceso en el cual se aplican diferentes productos en la piel de la cara, normalmente de textura cremosa, de diferentes orígenes se aplica sobre el rostro mejorando su aspecto.</p> <p>Beneficios:</p> <p>Limpia los poros de la piel</p> <p>Aumenta la hidratación de la piel</p> <p>Disminuye las líneas de expresión</p> <p>Mejora la firmeza de la piel</p>
Exfoliaciones	<p>Procesos que retira la piel muerta, aporta y mejora la textura de la piel, destapa poros, elimina impurezas, mejora el estado de la piel.</p> <p>Beneficios:</p> <p>Elimina las células muertas</p> <p>Genera una piel limpia y tonificada</p> <p>Previene el envejecimiento</p> <p>Activa la circulación y favorece la oxigenación</p> <p>Estimula la liberación de toxinas a través de los poros de la piel</p>

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 42-4: Estándares mínimos de calidad para servicio de Spa

Estándares de calidad servicio de Spa:
La limpieza del establecimiento se realizará 2 veces al día y la desinfección del espacio debe realizarse después del uso de un visitante.
Las áreas de uso común deben encontrarse limpias y ordenadas.
Los insumos utilizados para el Spa serán comprados a proveedores de la zona.
Se contará con equipos para limpieza, desinfección y esterilización de los equipos utilizados.

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.4.3. Diseño servicio de área húmeda (piscinas)

Se propone la creación de un área de piscinas como servicio dentro del lodge, el mismo que ofrecerá dos piscinas templadas de diferentes dimensiones, con increíbles vistas panorámicas.

Tabla 43-4. Estructura área de piscinas

Construcción:	Piscinas	Ficha: 13
Función:	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles	Descripción:	
Única planta	Plataforma para área de piscinas, piscina sin fin de 8m de largo por 5m de ancho y 1.5m de profundidad, piscina de 3m de largo por 2m de ancho y 0.9m de profundidad, agua temperada, espacios vinculados con el SPA.	
Diseño Arquitectónico exterior		
		
<p align="center">Figura 41-4: Diseño 3D área piscinas</p> <p align="center">Realizado por: Zapata, D., 2022</p>		
Materiales y requerimientos		
Niveles	Diseño estructural	
Única planta		



Figura 42-4: Dimensiones área de piscinas

Realizado por: Zapata, D., 2022

Requerimientos:

Plataforma de concreto armado, piscina sin fin de 8m de largo por 5m de ancho y 1.5m de profundidad, piscina de 3m de largo por 2m de ancho y 0.9m de profundidad, instalaciones de agua, mesas, sillas.

Mantenimiento:

Se realizará mantenimiento a calderas y bombas cada 6 meses, de igual manera de las instalaciones. Se limpiará los muebles cada mes.

Observaciones:

La piscina grande podrá ser utilizada solo para personas mayores de 12 años, mientras la pequeña está diseñada para niños, personas de la tercera edad y con discapacidad física,

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 44-4: Presupuesto construcción de piscinas

Denominación	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total Inversión
Cimientos	Global	1	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
Paredes	Global	1	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
Cisterna	Global	1	\$ 550,00	\$ 550,00
Cuarto de maquinas	Global	1	\$ 400,00	\$ 400,00
Luminaria	Global	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Pisos (cerámica, porcelanato)	Global	1	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
Instalaciones agua	Global	1	\$ 100,00	\$ 100,00
Instalaciones agua usada	Global	1	\$ 100,00	\$ 100,00
Instalaciones eléctricas	Global	1	\$ 100,00	\$ 20,00
Equipos (calentador, filtro, bomba)	Global	1	\$ 2.530,00	\$ 2.530,00
Pintura y selladores	Global	1	\$ 100,00	\$ 100,00
Total				\$ 10.000,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.4.4. Diseño servicio de alimentos y bebidas

Para el servicio de alimentación se propone la implementación de un restaurante panorámico en el primer nivel del molino de viento. El área del restaurante contara con área de mesas, área de terraza, área de cocina, con una capacidad de 48 personas.

Tabla 45-4. Áreas de construcción de servicio de alimentos y bebidas

Zonas	m ²
Restaurante	
Área de comedor	80
Área de cocina	30
Área bodega	2.55
Área de zona fría	1.72
Cafetería 1er nivel	
Cocina	8
Área mesas	80
Baño	2
Cafetería 2do nivel	

Área mesas	40
Área sala	16

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 46-4. Estructura área del restaurante

Construcción:	Restaurante	Ficha: 14
Función: Brindar el servicio de alimentación a los turistas con un menú ecuatoriano y que utiliza productos de la comunidad.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles	Descripción:	
Única planta	Espacio de 120 m2 que costara de cocina y comedor, poseerá de 8 mesas con 4 sillas cada una, en el área de terraza tendrá 4 mesas con 4 sillas cada una, con un espacio total de 48 personas, además se contara desayuno buffet para huéspedes, y desayuno bajo reservación, 2 menús para almuerzos y cenas, además de platos a la carta y cocteles.	

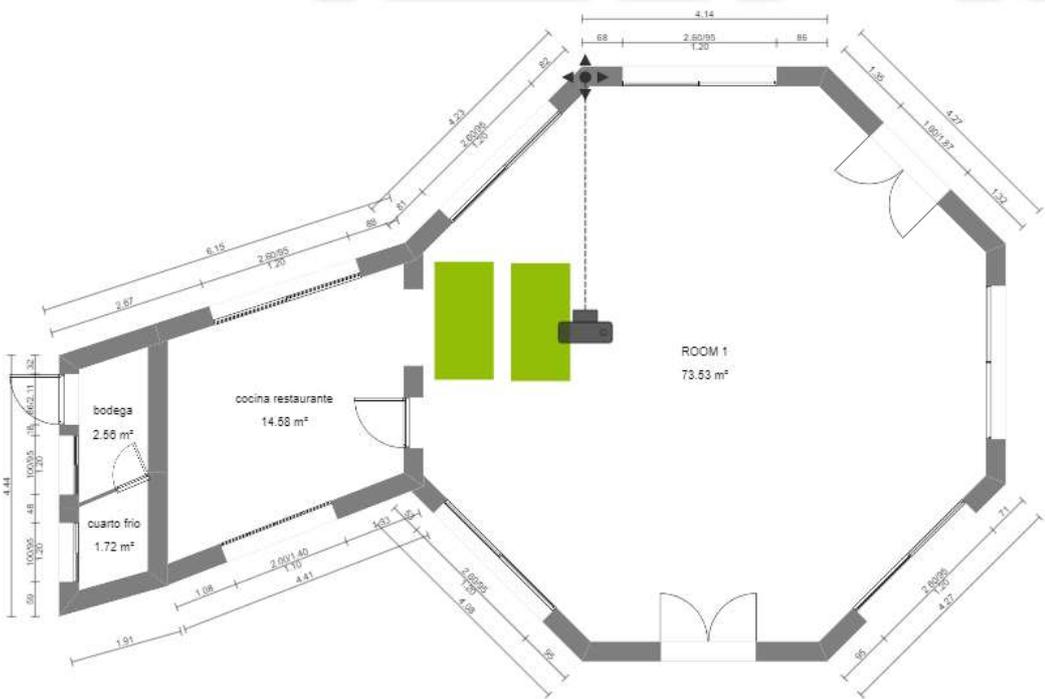
Diseño Arquitectónico interior y exterior



Figura 43-4: Diseño 2D restaurante, área de comedor, área terraza, área cocina, bodega, zona fría

Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos

Niveles	Diseño estructural
<p style="text-align: center;">Única planta</p>  <p style="text-align: center;">Figura 44-4: Dimensiones área restaurante</p> <p style="text-align: center;">Realizado por: Zapata, D., 2022</p>	
<p>Requerimientos:</p> <p>Estructura fabricada de acero, altura 3m para el área de mesas, el área de cocina, área de terraza alrededor de la construcción, paredes de ladrillo visto, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, instalaciones de aguas servidas, instalaciones de circulación de aire, bodega, ventanales y puertas.</p>	
<p>Mantenimiento:</p> <p>El mantenimiento y limpieza del área de comedor y cocina se realizará diario, de los sistemas de ventilación y sistema de área fría cada 6 meses, el área de bodega se hará inventario cada mes, la limpieza de la bodega se hará semanalmente.</p>	
<p>Observaciones:</p> <p>La capacidad del restaurante se podrá aumenta en la parte exterior del nivel.</p>	

Realizado por: Zapata, D., 2022

Para el servicio de alimentación se propone también, la implementación de una cafetería panorámica con vista 360°, en el segundo a tercer nivel del molino. El área de la cafetería será de

180 m2, contará con área de mesas, área de cocina, área de descanso y lectura con una capacidad de 40 personas.

Tabla 47-4. Ficha estructura área de cafetería

Construcción:	Cafetería	Ficha: 15
Función: Brindar el servicio de alimentación y bebidas a los turistas con un menú ecuatoriano y que utiliza productos de la comunidad.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles	Descripción:	
Primer nivel	Espacio de 90 m2 que costará de cocina, área de mesas de té, poseerá de 2 mesas con 2 sillas cada una, una sala, barra de cocteles. Poseerá un baño, 8 ventanales panorámicos.	
Segundo nivel	Espacio de 90 m2, área de mesas con 4 mesas con 4 sillas cada una, mini sala, librero, proyector audiovisual, 8 ventanales dobles.	

Diseño Arquitectónico interior

Primer nivel



Figura 45-4: Diseño 3D cafetería primer nivel

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 46-4: Diseño 2D cafetería primer nivel

Realizado por: Zapata, D., 2022

Segundo nivel



Figura 47-4: Diseño 3D cafetería segundo nivel

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 48-4: Diseño 2D cafetería segundo nivel

Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos	
Niveles	
Primer nivel	Estructura fabricada de acero, altura 3m para el área de mesas, el área de cocina, paredes de ladrillo visto, instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, baño, instalaciones de circulación de aire, ventanales y puertas.
Tercer nivel	Estructura fabricada de acero, altura 3m para el área de mesas, paredes de ladrillo visto, instalaciones eléctricas, instalaciones de circulación de aire, ventanales y puertas.
Diseño estructural y dimensiones	
Primer nivel cafetería	

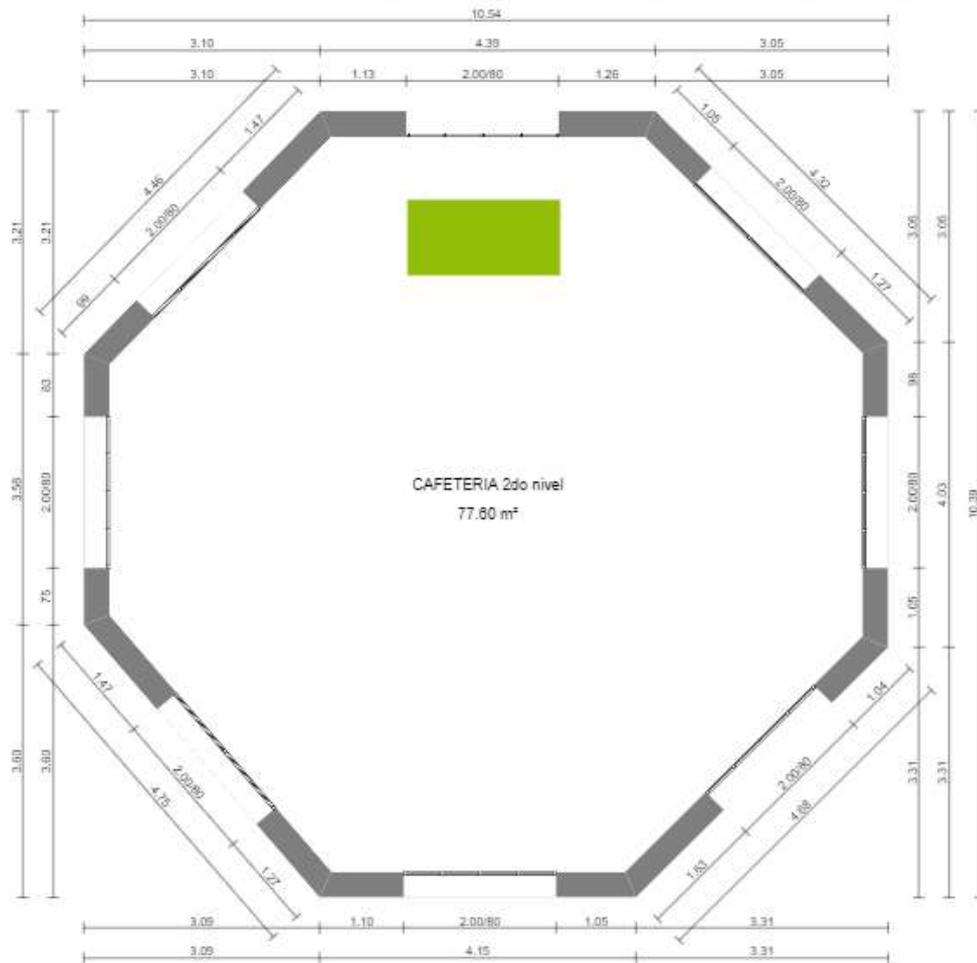


Figura 50-4: Dimensiones 2do nivel cafetería

Realizado por: Zapata, D., 2022

Mantenimiento:

El aseo se realizará diariamente, el mantenimiento e inventario de las instalaciones será anualmente. Los insumos se verificarán y comprarán semanalmente o cuando se requiera. Se limpiarán los ventanales cada mes.

Observaciones:

Se deberán realizar inventarios de materias primas cada semana y reponer lo necesario.

Tabla 48-4: Equipamiento para el servicio de alimentos y bebidas

Denominación	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Total inversión
Máquinas y equipos				
Refrigeradora	2	Unidad	\$600,00	\$1.200,00
Cocina industrial	2	Unidad	\$500,00	\$1.000,00
Cocina doméstica	1	Unidad	\$250,00	\$250,00
Extintor	3	Unidad	\$15,00	\$45,00
Licuada	2	Unidad	\$120,00	\$240,00
Tostadora	2	Unidad	\$30,00	\$60,00
Extractor de olores	2	Unidad	\$90,00	\$180,00
Tanque de gas	4	Equipo	\$60,00	\$240,00
Muebles y enseres				
Mesa y sillas	10	Unidad	\$120,00	\$1.200,00
Basurero	4	Unidad	\$30,00	\$120,00
Taburetes	4	Unidad	\$20,00	\$80,00
Muebles de cocina	3	Unidad	\$50,00	\$150,00
Menaje- utensilios				
Juego de cuchillos	1	Juego	\$20,00	\$20,00
Tabla de picar	1	Unidad	\$2,00	\$2,00
Juego de cedazos	1	Juego	\$8,00	\$8,00
Rallador	1	Caja	\$1,50	\$1,50
Platillero	1	Unidad	\$15,00	\$15,00
Charoles	5	Unidad	\$8,00	\$40,00
Juego de lavacaros	1	Juego	\$10,00	\$10,00
Juegos de sartenes	1	Juego	\$45,00	\$45,00
Recipiente	5	Unidad	\$3,00	\$15,00
Azucareros	2	Juego	\$1,50	\$3,00
Saleros	2	Juego	\$1,50	\$3,00
Juego de ollas	1	Juego	\$60,00	\$60,00
Cucharones	1	Juego	\$12,00	\$12,00
Jarras cafeteras	2	Unidad	\$6,00	\$12,00
Jarras lecheras	2	Unidad	\$6,00	\$12,00
Jarras jugueras	2	Unidad	\$6,00	\$12,00
Platos base	50	Unidad	\$2,00	\$100,00

Cuchas cafeteras	50	Unidad	\$0,50	\$25,00
Cucharas	50	Unidad	\$0,50	\$25,00
Cubiertos	50	Unidad	\$0,50	\$25,00
Tenedores	50	Unidad	\$0,50	\$25,00
Platos pequeños de te	50	Unidad	\$1,00	\$50,00
Vasos jugo	50	Unidad	\$0,50	\$25,00
Servilleteros	12	Juego	\$3,00	\$36,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Estándares mínimos de calidad para servicio de alimentos y bebidas**

Para definir los estándares de calidad en la oferta antes mencionada se ha identificado la normativa “sistema de gestión integral de la calidad, ambiente, seguridad y salud en el trabajo alimentos y bebidas requisitos, emitida por el MINTUR

Tabla 49-4: Estándares mínimos de calidad para servicio de alimentos y bebidas; gestión del servicio, gestión ambiental, seguridad y salud:

GESTION DEL SERVICIO		
Prestación del servicio	Comunicación y comercialización	<ul style="list-style-type: none"> -Aplicar reglas de cortesía y trato con el cliente. -El fácil acceso a la información y los documentos relacionados con las condiciones del servicio ofertado o contratado en cuanto a tarifas, horarios, formas de pago, condiciones y confirmación -El material promocional impreso o digital con la información verídica y no ambigua de los servicios del establecimiento - Proveer sin ambigüedad a los clientes las condiciones de la prestación del servicio y condiciones de uso de las instalaciones en castellano y en otro idioma extranjero - Informar de prácticas de protección ambiental adoptadas por la organización - Contar con un sistema de señalización de las áreas de uso común - La implementación de un método para la comercialización
	Oferta de servicios	<ul style="list-style-type: none"> - Planificar periódicamente la oferta. - mantener registros sobre la estadística de la demanda de platos a fin de orientar la oferta a los clientes y registrar los cambios y mejoras. - Asegurar que la carta y los documentos de oferta gastronómica expuestos estén disponibles en número suficiente, limpios y que incluyan los precios y valores adicionales. - Estructurar la carta de bebidas, especificando tipo y características. - Asegurar que la carta y el menú se expresen en idioma castellano y en otro idioma extranjero

		<ul style="list-style-type: none"> - Implementar un sistema que asegure que todos los platos, bebidas o preparaciones culinarias que se ofrecen se encuentren disponibles; si alguno no está disponible se debe comunicar al cliente al momento de hacer la entrega de la carta y ofrecer alternativas.
	Preparación del salón	<p>El salón debe ser preparado en condiciones conformes que incluyan: a) los elementos necesarios para el servicio conforme, preparados previamente a la prestación del mismo; se debe considerar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mesas montadas según lo acordado, materiales, accesorios y cartas de comida y bebida. - Asignar las mesas reservadas. - Asegurar el funcionamiento conforme de la iluminación y la climatización del salón según los criterios establecidos por la organización. - Registrar y comunicar a las partes interesadas, las novedades y las condiciones de venta y servicio.
	Reservas	<ul style="list-style-type: none"> - La gestión de reservaciones debe considerar la implementación de un procedimiento que incluya informar a los clientes las políticas de servicio en la confirmación de la reserva como la hora límite de la misma, así como registrar la reserva con datos del cliente, cantidad de personas, fecha, hora del servicio y otros requerimientos especiales en el caso de solicitarlos.
	Generalidades del servicio	<ul style="list-style-type: none"> - La organización debe asegurar que se delegue a un responsable del servicio durante el horario de la prestación y que el personal que estará en contacto con el cliente este limpio y uniformado.
	Recepción	<p>La organización debe implementar y documentar un instructivo de trabajo para la recepción de los clientes que incluya:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Normas de cortesía en la entrada al establecimiento. - Confirmación de reservas. - Manejo de clientes especiales niños, tercera edad y discapacitados. - Comprobación de disponibilidad de mesas en el salón y el manejo de tiempos de espera.
	Toma de los pedidos	<p>La organización debe asegurar que el personal de servicio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tome los pedidos en tiempos definidos. - Conozca el contenido de la carta y las especificaciones de los ingredientes de cada una de las opciones de la oferta gastronómica.

		- Conozca y comunique al cliente los productos que no se encuentran disponibles.
	Servicio a la mesa	La organización debe asegurar que los platos son servidos en los tiempos y temperaturas establecidos e informar al cliente cuando el tiempo de espera tome más de lo habitual.
	Preparación de los platos	En relación a la preparación de los platos, la organización debe: <ul style="list-style-type: none"> - Definir y documentar las fichas técnicas o recetas para la elaboración de los diferentes componentes de la oferta gastronómica, incluyendo ingredientes, tiempos de elaboración, cantidades de las materias primas utilizadas y presentación final del plato. - Comunicar al personal involucrado cuando hubiere cambios totales o parciales en menús o cartas, asegurando la comprensión de las diferentes indicaciones transmitidas. - Establecer criterios para la elaboración de platos o preparaciones culinarias no contempladas en la oferta gastronómica, requeridas por los clientes. - Asegurar que las preparaciones culinarias se mantienen a la temperatura adecuada hasta su servicio, tanto si se trata de platos fríos como calientes.
	Facturación y finalización del servicio	La organización debe implementar un instructivo documentado de facturación que asegure la pronta entrega y la comprobación de los datos de la factura antes de su entrega al cliente.
Proceso de soporte	Mantenimiento	La organización debe mantener las instalaciones y equipamiento del establecimiento considerando: <ul style="list-style-type: none"> - La disponibilidad y correcto funcionamiento de los equipos e instalaciones con la aplicación de intervenciones correctivas o preventivas. - La comunicación efectiva de daños y pedido de intervenciones por parte de cualquier persona empleada del establecimiento. - El control del funcionamiento y registro de temperatura de los equipos e instalaciones de refrigeración y congelación al comienzo y al final de cada jornada. - Un programa documentado para la inspección y mantenimiento preventivo para equipos, instalaciones, mobiliario y elementos decorativos, identificando las intervenciones de mantenimiento, los responsables, cronograma y recursos. - El registro de las intervenciones realizadas en los equipos e instalaciones críticos con la fecha, responsable, descripción y recursos utilizados en la intervención.
	Limpieza y desinfección	La organización debe definir e implementar instructivos documentados de trabajo estandarizados para la limpieza y desinfección de las instalaciones y equipos del establecimiento; así como un programa de limpieza y desinfección que incluya:

		<ul style="list-style-type: none"> - Asignación de tareas. - Información de ingresos y salidas del personal. - Indicaciones sobre uso y cuidados de los productos de limpieza considerando las especificaciones de su hoja de seguridad (para las personas y el ambiente). - El manejo integral de plagas a cargo de personal competente. - Disponer de un espacio independiente, exclusivo y señalizado para el almacenamiento de productos y equipos de limpieza y desinfección; los productos deben estar identificados - Manejar los objetos olvidados por los clientes para su posterior devolución en caso de reclamo. - Definir e implementar rutinas de limpieza y/o desinfección para servicios higiénicos, mobiliario e instalaciones del establecimiento.
	Inocuidad alimentaria	Se debe cumplir con los requisitos para la aplicación de las buenas prácticas de manufactura (BPM).
	Compras	<p>La organización debe disponer de un método para gestionar las compras de bienes y servicios para el establecimiento que asegure:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La identificación de bienes, servicios y los proveedores críticos para la prestación. - La selección de proveedores que posean de preferencia operaciones o productos con certificados de calidad. - La información documentada y actualizada de proveedores. - Los registros de compra con información de los pedidos. - Métodos de abastecimiento (mínimos y máximos) para asegurar la disponibilidad. - Los registros de verificación en la recepción de los bienes. - La compra de bienes, insumos y servicios locales de preferencia.
GESTION AMBIENTAL		
Con relación a la gestión ambiental la dirección debe:		
1. Cumplir con los requisitos legales ambientales que apliquen.	2. Designar a una persona responsable de la gestión ambiental del establecimiento y encargarle el seguimiento y control del programa; y la comunicación de políticas y objetivos ambientales al personal.	3. Definir, implementar y documentar un programa de buenas prácticas ambientales para el establecimiento que incluya: <ul style="list-style-type: none"> - Implementar acciones de reducción de impacto ambiental en consumo de energía y agua.

		<ul style="list-style-type: none"> - Tratamiento de aguas residuales. - Gestión de residuos. - Las compras de productos inocuos y amigables con el ambiente. - Gestión de patrimonio cultural. - Conservación de la biodiversidad, ecosistemas y paisajes. - Promover la participación del personal en las acciones del programa. - Revisión del nivel de cumplimiento del programa. - El establecimiento de acciones correctivas si no se alcanzan los niveles satisfactorios. - El registro de los resultados.
--	--	---

GESTION DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

En relación con la gestión de la seguridad y salud en el trabajo, la dirección debe:

1. Cumplir con los requisitos legales aplicables para la seguridad y salud en el trabajo.
2. Designar a una persona de entre los empleados como responsable de la gestión de la seguridad y salud en el trabajo que prevenga accidentes y enfermedades profesionales y se encarga del seguimiento y control de los programas; así como de la comunicación de políticas y objetivos relacionados.
3. Definir, implementar y documentar los programas preventivos que incluyan al menos:
 - la vigilancia de la salud de los trabajadores,
 - el control y prevención de riesgos,
 - capacitación y adiestramiento en la prevención y control de riesgos
4. Implementar acciones para:
 - la eliminación de peligros y reducción de riesgos,
 - promover la participación del personal en las acciones de los programas,
 - revisión del nivel de cumplimiento de los programas,
 - el establecimiento de acciones correctivas si no se alcanzan los niveles satisfactorios y

– el registro de los resultados

5. En relación con el manejo de emergencias debe definir, documentar e implementar un plan que incluya:

– la disponibilidad de un mapa de seguridad,

– señalética de seguridad e información,

– sistema de detección de humo y combate de conatos de incendio y/o extintores

Realizado por: Zapata, D., 2022

Fuente: MINTUR, 2015

4.2.4.5. *Diseño servicio de salón de eventos o conferencias*

Para el servicio de salón de eventos se propone la implementación de una edificación de m2 en un solo nivel. Contará con área de cocina, área de mesas, terraza, baños diferenciados, con una capacidad de 60 personas.

Tabla 50-4: Estructura área de eventos y conferencias

Construcción:	Salón de eventos y conferencias	Ficha: 16
Función: Brindar el servicio de eventos o conferencias con alimentación y bebidas a los clientes en un espacio amplio y acogedor.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2410
Niveles	Descripción:	
Único nivel	Espacio de 150 m2 que costará de cocina, área de mesas, poseerá 22 mesas con 4 sillas cada una y 2 mesas con 6 sillas cada una, equipo de audio y video. Poseerá un baño diferenciado, 8 ventanales panorámicos. Una terraza con mesas y sillas además de muebles para exteriores. Con una capacidad de 100 personas.	
Diseño Arquitectónico exterior e interior		



Figura 51-4: Diseño 3D salón de eventos

Realizado por: Zapata, D., 2022

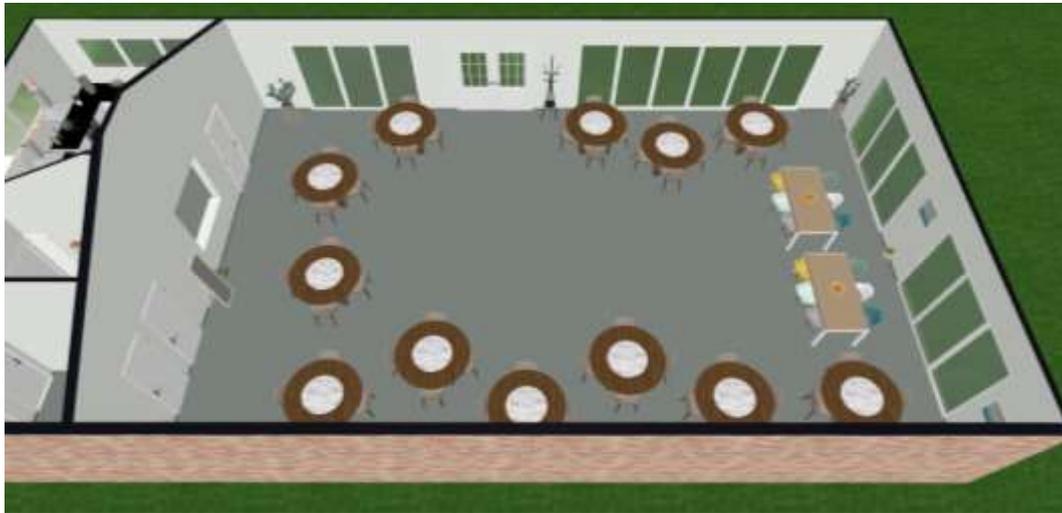


Figura 52-4: Diseño 3D área comedor

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 53-4: Diseño 2D salón de eventos

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 54-4: Diseño 3D área cocina, bodegas y baños

Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos

Niveles

Diseño estructural

Tabla 51-4: Presupuesto construcción salón de eventos y conferencias

Denominación	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Total Inversión
Cimientos	Global	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Estructura metálica	Global	1	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00
Piso	m2	193	\$ 30,00	\$ 5.790,00
Techo	Global	1	\$ 3.500,00	\$ 3.500,00
Paredes	Global	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Ventanas	Global	1	\$ 4.500,00	\$ 4.500,00
Pisos (cerámica, porcelanato)	m2	193	\$ 15,00	\$ 2.895,00
Instalaciones agua potable	Global	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Instalaciones aguas servidas	Global	1	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
Instalaciones eléctricas	Global	1	\$ 1.700,00	\$ 1.700,00
Acabados madera (OSB)	Global	1	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
Pintura y selladores	Global	1	\$ 1.040,00	\$ 1.040,00
Total				\$ 43.425,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 52-4: Equipamiento para el servicio de salón de eventos y conferencias

Denominación	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Total inversión
Máquinas y equipos				
Refrigeradora	1	Unidad	\$900,00	\$900,00
Cocina industrial	1	Unidad	\$500,00	\$500,00
Congelador	1	Unidad	\$500,00	\$500,00
Extintor	3	Unidad	\$15,00	\$45,00
Licuada	1	Unidad	\$200,00	\$200,00
Tostadora	1	Unidad	\$30,00	\$30,00
Extractor de olores	1	Unidad	\$90,00	\$90,00
Tanque de gas	2	Unidad	\$70,00	\$140,00
Sistema área fría	1	Equipo	\$1.500,00	\$1.500,00
Muebles y enseres				
Mesa y sillas (4 personas)	12	Unidad	\$120,00	\$1.440,00
Mesa y sillas (6 personas)	2	Unidad	\$160,00	\$320,00
Basurero	4	Unidad	\$30,00	\$120,00
Estantes	4	Unidad	\$40,00	\$160,00
Muebles de cocina	2	Unidad	\$50,00	\$100,00

Menaje- utensilios				
Juego de cuchillos	1	Juego	\$20,00	\$20,00
Tabla de picar	1	Unidad	\$2,00	\$2,00
Juego de cedazos	1	Juego	\$8,00	\$8,00
Rallador	1	Caja	\$1,50	\$1,50
Platillero	1	Unidad	\$15,00	\$15,00
Charoles	5	Unidad	\$8,00	\$40,00
Juego de lavacaros	1	Juego	\$10,00	\$10,00
Juegos de sartenes	1	Juego	\$45,00	\$45,00
Recipiente	5	Unidad	\$3,00	\$15,00
Azucareros	2	Juego	\$1,50	\$3,00
Saleros	2	Juego	\$1,50	\$3,00
Juego de ollas	1	Juego	\$60,00	\$60,00
Cucharones	1	Juego	\$12,00	\$12,00
Jarras cafeteras	2	Unidad	\$6,00	\$12,00
Jarras lecheras	2	Unidad	\$6,00	\$12,00
Jarras jugueras	2	Unidad	\$6,00	\$12,00
Platos base	60	Unidad	\$2,00	\$120,00
Cuchas cafeteras	61	Unidad	\$0,50	\$30,50
Cucharas	62	Unidad	\$0,50	\$31,00
Cubiertos	63	Unidad	\$0,50	\$31,50
Tenedores	64	Unidad	\$0,50	\$32,00
Platos pequeños	65	Unidad	\$1,00	\$65,00
Vasos jugo	66	Unidad	\$0,50	\$33,00
Servilleteros	14	Juego	\$3,00	\$42,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.5. Oferta complementaria

4.2.5.1. Canopy

Para el desarrollo de esa actividad se construirán los anclajes desde el quinto nivel de "El Molino" hacia la parte oeste de la comunidad por encima de la laguna denominada "La Cocha", siendo dos líneas con una distancia de 700 metros de longitud a una altura de 70 metros. Con la finalidad de brindar una actividad extrema al turista.

Tabla 53-4: Construcción canopy

Construcción:	Canopy	Ficha: 17
Función: Plataformas de lanzamiento y llegada para canopy.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2411
Niveles	Descripción:	
Único nivel	Plataformas de salida y llegada de canopy, con dos líneas paralelas de 760 metros de longitud cada una, a 30 metros de altura sobre la comunidad. El primer anclaje se realizará en el quinto nivel de la edificación principal con una compuerta direccionada al oeste, mientras el segundo anclaje será a 760 metros dirección oeste del lodge.	
Diseño tentativo		



Figura 56-4: Ubicación tentativa de las líneas de canopy.

Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos:

Plataforma de concreto reforzado de 4 x 4 m²

Anclaje reforzado

Cable con núcleo de acero

Cimientos con anclajes

Mantenimiento:

El mantenimiento de los equipos se realizará cada mes, mientras se realizará mantenimiento e inspección de los anclajes y cables dos veces por año. Los equipos serán renovados de acuerdo a las indicaciones del fabricante.

Observaciones:

La actividad se realizará si las condiciones meteorológicas lo permitan.

Los niños podrán realizar la actividad siempre que haya un adulto que los acompañe.

Estándares de calidad y reglamentación

Según el Reglamento de Operación Turística de Aventura (2020), se establece las siguientes normas para el uso y funcionamiento del canopy.

La carga permitida debe ser dada por el constructor o ingeniero mecánico. Esta carga determinará si el desarrollo de la modalidad es individual o doble.

Se debe tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Prohibiciones: Se prohíbe el frenado con guantes por parte del cliente. El frenado debe ser por gravedad.

- Edad mínima: Dependiendo del grado de dificultad del programa de canopy, la edad mínima deberá especificarse en el mismo, se sugiere en general a partir de seis años. - - Peso máximo admitido por equipos: depende la tensión que el cable produce y que varía según el ángulo de pendiente o catenaria del cable.

- La carga permitida debe ser dada por el constructor o ingeniero mecánico

- Además se deberá determinar la salud del árbol, edad y no dejar que el crecimiento del mismo absorba el cable o lo cubra en la corteza

- Equipos y accesorios. - a continuación, se detallan los requisitos mínimos para el desarrollo de esta modalidad, los mismos que pueden ser propios o contratados.

Los prestadores de servicios turísticos presentarán los certificados de las estructuras y equipamiento reconocidos por empresas, instituciones o personal capacitado para el efecto.

Los requisitos mínimos de equipamiento e infraestructura a cumplir para la modalidad de canopy son los siguientes:

Equipo para el turista, equipo del facilitador, instalaciones, equipo complementario

Fuente: Reglamento de Operación Turística de Aventura (2020)

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.5.2. Mirador

En el último nivel del molino estará una plataforma de 4 x 4 metros, con salida mediante balcones con una vista panorámica del sector.

Tabla 54-4: Diseño mirador

Construcción:	Mirador	Ficha: 18
Función: Mirador panorámico.	Ubicación: Coordenadas UTM	
	Latitud	787708.33
	Longitud	9843703.26
	Altitud	2411
Niveles	Descripción:	
Único nivel	Plataforma en el último nivel de la construcción principal denominada "El Molino", con una dimensión de 16 m ² , con 4 compuertas de salida a balcones externos de una dimensión de 2 x 1 m ² cada uno, con piso de cristal.	
Diseño Arquitectónico exterior		

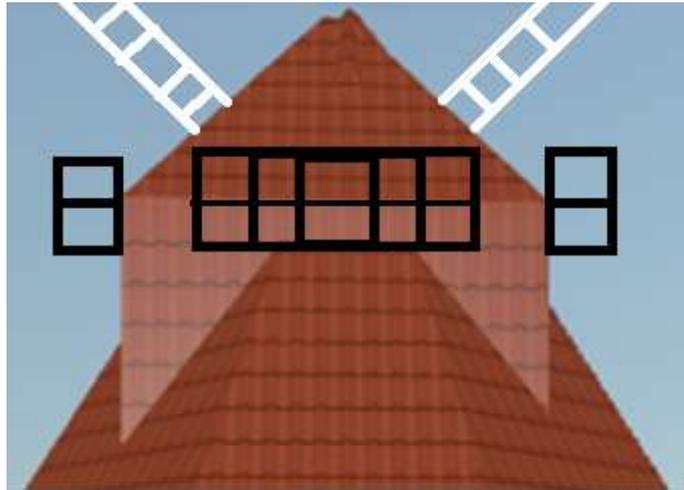


Figura 57-4: Diseño tentativo balcones
 Realizado por: Zapata, D., 2022

Materiales y requerimientos:

Balcones y barandales de acero

Piso de cristal

Diseño estructural y dimensiones

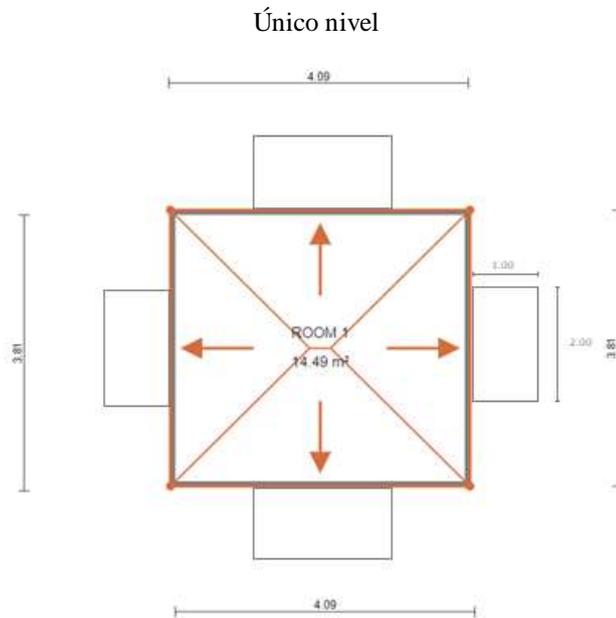


Figura 58-4: Diseño tentativo de los balcones de cristal
 Realizado por: Zapata, D., 2022

Mantenimiento:

Se realizará una inspección y mantenimiento de la estructura y juntas de cristal unas ves por año.

Se realizará la limpieza del cristal diariamente o cuando lo requiera.

Observaciones:

Cada vez que se realice la actividad se impartirá las reglas de seguridad.

Si niños van a realizar la actividad se dará siempre que exista un adulto que lo acompañe.

No se permitirá que los usuarios se suban o sienten en los barandales de los balcones.

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.5.3. Senderismo

En lo alto de la comunidad se construirá un de 1.3 kilómetros y 2 metros de ancho con una duración de 60 minutos, el turista conocerá la flora y fauna del territorio. Además, se disfrutará de los paisajes de las estribaciones orientales como del volcán Tungurahua.

Durante el sendero se realizarán paradas de disfrute y descanso.

Parada 1: Inicio, mirador

Parada 2: Comedero dantas

Parada 3: Lugar para fotografía

Parada 4: Mirador quebradas

Parada 5: Mirador, interpretación de accidente aéreo.

- Diseño y planificación del sendero será la siguiente, detallando las longitudes que presentará.

Tabla 55-4. Trazado del sendero

N° Parada	Denominación de parada	Distancia
Parada 1	Inicio, mirador volcán Tungurahua	0.0 Km
Parada 2	Comedero dantas	0.4 Km
Parada 3	Lugar para fotografía	0.8 Km
Parada 4	Mirador quebradas	1.0 Km
Parada 5	Mirador, interpretación de accidente aéreo.	1.3 Km

Realizado por: Zapata, D., 2022

El trazado que presenta el sendero guiado será lineal; su diseño sugiere su uso en una sola dirección, lo cual permite que los visitantes puedan seguir la secuencia de las paradas interpretativas establecidas sin chocar con otros visitantes que caminan en una dirección contraria, tomando en cuenta que el sendero se encontrara en una cuchilla de un flanco del volcán Tungurahua con quebradas a los ambos lados de esta.

- Características del sendero

Tabla 56-4. Planificación del sendero.

Tópico	El volcán Tungurahua contenedor de vida.
Nombre del sendero	El nombre del sendero será "La Cuchilla", denominación dada por los locales desde inicios de su comunidad.
Longitud	1325.56 metros
Tipo de sendero	Lineal
Modalidad	Guiado
Tiempo del recorrido	150 minutos
Clasificación del sendero	Tiene un grado de dificultad fácil y está dirigido para todo tipo de público que disfrute de caminatas en la naturaleza, observación de flora y fauna y el conocimiento del volcán.
Ancho de la huella	El ancho de la huella establecido para este sendero es de 2.00 metros.
Ancho de la faja	Se podará 20 cm de la vegetación de cada lado del sendero, con una faja de 2.40 metros.
Número de paradas interpretativas	Considerando como referencia los atractivos a visitar, se determinaron 5 paradas interpretativas.
Pendiente	En el sendero no existen pendientes pronunciadas; por lo cual no fue necesaria la construcción de estructuras de apoyo como gradas.

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Trazado del sendero**

Se muestra en el siguiente mapa la ubicación del sendero "La Cuchilla", en el sector denominado de "Copete Alto", Comuna Santa Rosa de Runtún en la ciudad de Baños de Agua Santa.

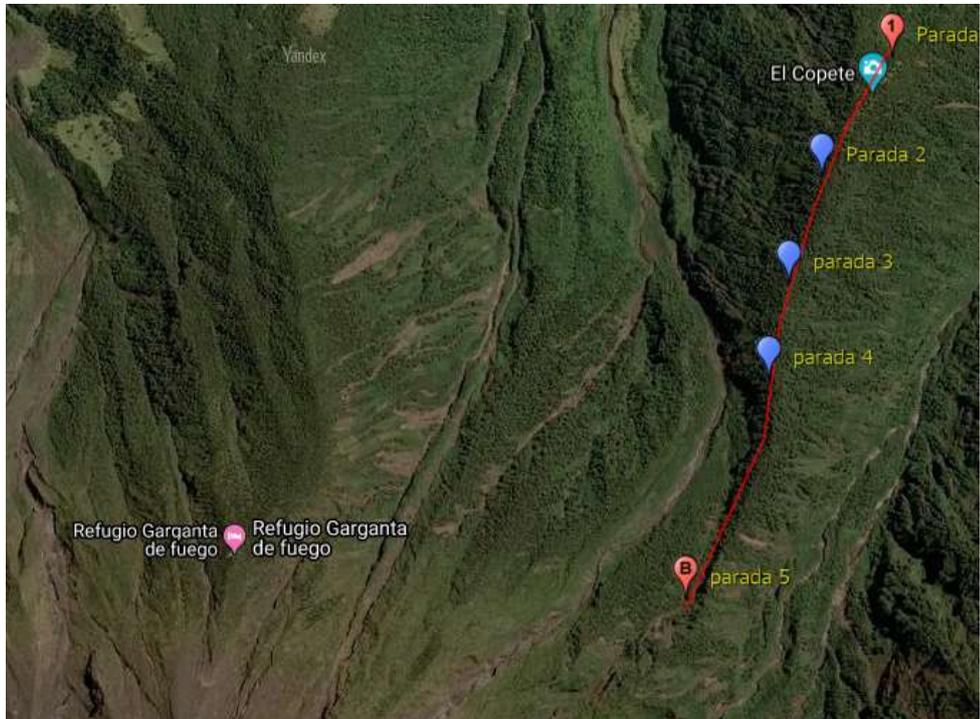


Figura 59-4: Recorrido del Sendero

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.6. Diseño de Facilidades

4.2.6.1. Tienda de souvenirs

El servicio en la tienda de souvenirs del lodge se propone la implementación de una construcción de 16m² en el que se proporcionen distintos productos con el logo y actividades del lodge. Se expenderá chamarras, gorras, bolsos, camisetas, tazas, llaveros, artesanías con temática del lodge y del territorio, a precios accesibles.



Figura 60-4: Diseño exterior de la tienda

Realizado por: Zapata, D., 2022



Figura 61-4: Diseño interior de la tienda

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.7. *Empaquetamiento del producto*

4.2.7.1. *Paquetes turísticos*

El lodge ofrecerá varios paquetes con servicios y actividades ofertadas, que se detallan a continuación:

Itinerario técnico del paquete N°01

Tabla 57-4. Paquete N° 01

Nombre del paquete:		
Duración: 1 día		
Dificultad: baja – media		
Itinerario Técnico		
Día	Hora	Actividades
Día 1	8:00	Llegada y bienvenida al lodge
	8:30	Desayuno en la cafetería, (dos en menú a escoger)
	9:30	Recorrido por el sendero hacia faldas del volcán Tungurahua, interpretación.
	12:00	Almuerzo en el restaurante (menú del día)
	13:00	Visita al mirador en el sexto nivel del molino, balcones externos con vista de parques nacionales Sangay y Llanganates, volcán Tungurahua.
	13:20	Canopy doble línea, tres modos de lanzamiento.
	15:00	Uso de piscinas, sauna, turco e hidromasaje, (bebida hidratante incluida)
	17:00	Despedida

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 58-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°1

Paquete N°1			RANGOS DE PAX		
Detalle de costos	Cantidad días	Precio unitario	2	3	4
Costos generales					
Trasporte	1	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00
Guía	1	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00
Total costo general		\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00
Costos individuales					
Desayuno	1	\$ 1,30	\$ 2,60	\$ 3,90	\$ 5,20
Almuerzo	1	\$ 2,25	\$ 4,50	\$ 6,75	\$ 9,00
Recorrido sendero	1	\$ 1,76	\$ 3,52	\$ 5,28	\$ 7,04
Uso piscinas	1	\$ 1,08	\$ 2,16	\$ 3,24	\$ 4,32
Canopy	1	\$ 4,28	\$ 8,56	\$ 12,84	\$ 17,12
Total costos individuales			\$ 21,34	\$ 32,01	\$ 42,68
Total costos por pax			\$ 41,34	\$ 52,01	\$ 62,68
Gastos Administrativos 10%			\$ 4,13	\$ 5,20	\$ 6,27
Gasto Financiero 10 %			\$ 4,13	\$ 5,20	\$ 6,27
Gasto en Ventas 10%			\$ 4,13	\$ 5,20	\$ 6,27
Total de costos y gastos			\$ 53,74	\$ 67,61	\$ 81,48
Utilidad 20%			\$ 67,17	\$ 84,51	\$ 101,85
Precio			\$ 67	\$ 85	\$ 102

Realizado por: Zapata, D., 2022

Itinerario técnico del paquete N°02

Tabla 59-4. Paquete N° 02

Nombre del paquete:		
Duración: 1 día		
Dificultad: baja - media		
Itinerario Técnico		
Día	Hora	Actividades
Día 1	9:00	Llegada y bienvenida al lodge
	9:30	Canopy doble línea, tres modos de lanzamiento.
	12:00	Visita al mirador en el sexto nivel del molino, balcones externos con vista de parques nacionales Sangay y Llanganates, volcán Tungurahua.

	13:00	Almuerzo (menú del día)
	14:00	Uso de piscinas, sauna, turco e hidromasaje (agua mineral incluida)
	17:00	Despedida

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 60-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°2

Paquete N°2	Cantidad de días	Precio	RANGOS DE PAX		
			2	3	4
Detalle de costos					
Costos generales					
Total costo general			\$ -	\$ -	\$ -
Costos individuales					
Canopy	1	\$ 3,29	\$ 6,58	\$ 9,88	\$ 13,17
Almuerzo	1	\$ 2,25	\$ 4,50	\$ 6,75	\$ 9,00
Uso piscinas	1	\$ 1,08	\$ 2,33	\$ 3,24	\$ 4,32
Total costos individuales		\$ 6,62	\$ 13,41	\$ 19,86	\$ 26,48
Total costos por pax		\$ 6,62	\$ 13,41	\$ 19,86	\$ 26,48
Gastos Administrativos 10%		\$ 0,66	\$ 1,34	\$ 1,99	\$ 2,65
Gasto Financiero 10 %		\$ 0,66	\$ 1,34	\$ 1,99	\$ 2,65
Gasto en Ventas 10%		\$ 0,66	\$ 1,34	\$ 1,99	\$ 2,65
Total de costos y gastos		\$ 8,61	\$ 17,44	\$ 25,82	\$ 34,43
Utilidad 20%		\$ 10,76	\$ 21,80	\$ 32,28	\$ 43,04
Precio		\$ 10,76	\$ 21,80	\$ 32,28	\$ 43,04

Realizado por: Zapata, D., 2022

- Itinerario técnico del paquete N°03

-

Tabla 61-4. Paquete N° 03

Nombre del paquete:		
Duración: 2 días		
Dificultad: Baja – media		
Itinerario Técnico		
Día	Hora	Actividades
Día 1	9:00	Llegada y bienvenida al lodge
	9:30	Desayuno en la cafetería, (dos en menú a escoger)
	10:30	Baño de cajón
	13:00	Almuerzo en el restaurante (menú del día)
	14:00	Taller de cosecha de vegetales
	17:00	Canopy doble línea, tres modos de lanzamiento.
	18:00	Visita al mirador en el sexto nivel del molino, balcones externos con vista de parques nacionales Sangay y Llanganates, volcán Tungurahua.
	19:00	Cena (menú del día)
Día 2	8:00	Desayuno en la cafetería, (dos en menú a escoger)
	9:00	Recorrido por el sendero hacia faldas del volcán Tungurahua
	12:00	Almuerzo en el restaurante (menú del día)
	14:00	Avistamiento de Aves en comederos
	15:00	Uso de piscinas o hidromasaje
	18:00	Despedida

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 62-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°3

Paquete N°3	Cantidad por días	Precio	RANGOS DE PAX		
			2	3	4
Detalle de costos					
Costos generales					
Trasporte	1	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00
Guía	1	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00	\$ 15,00
Total costos generales		\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00
Costos individuales					
Desayuno	2	\$ 2,67	\$ 10,68	\$ 16,02	\$ 21,36
Almuerzo	2	\$ 2,25	\$ 9,00	\$ 13,50	\$ 18,00
Cena	1	\$ 2,60	\$ 5,20	\$ 7,80	\$ 10,40
Hospedaje	2	\$ 14,13	\$ 56,51	\$ 84,76	\$ 113,01
Piscinas, hidromasaje, sauna y turco	1	\$ 1,30	\$ 2,59	\$ 3,89	\$ 5,18
Baño de Cajón	1	\$ 0,99	\$ 1,97	\$ 2,96	\$ 3,95
Canopy	1	\$ 4,28	\$ 8,56	\$ 12,84	\$ 17,12
Recorrido sendero	1	\$ 1,76	\$ 3,52	\$ 5,28	\$ 7,04
Total costos individuales		\$ 29,97	\$ 98,03	\$ 147,04	\$ 196,06
Total costos por pax		\$ 49,97	\$ 118,03	\$ 167,04	\$ 216,06
Gastos Administrativos 10%		\$ 5,00	\$ 11,80	\$ 16,70	\$ 21,61
Gasto Financiero 10 %		\$ 5,00	\$ 11,80	\$ 16,70	\$ 21,61
Gasto en Ventas 10%		\$ 5,00	\$ 11,80	\$ 16,70	\$ 21,61
Total de costos y gastos		\$ 64,96	\$ 153,44	\$ 217,16	\$ 280,88
Utilidad 20%		\$ 81,20	\$ 191,80	\$ 271,45	\$ 351,10
Precio		\$ 82,00	\$ 192,00	\$ 272,00	\$ 352,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

- Itinerario técnico del paquete N°04

Tabla 63-4. Paquete N° 04

Nombre del paquete:		
Duración: 2 días		
Dificultad: Baja – media		
Itinerario Técnico		
Día	Hora	Actividades
Día 1	8:00	Llegada y bienvenida al lodge
	8:30	Desayuno en la cafetería, (dos en menú a escoger)
	9:30	Caminata por jardines e interpretación de flora
	11:00	Interpretación del territorio y sus diferentes atractivos, desde el mirador
	12:00	Almuerzo en el restaurante (menú del día)
	13:00	Taller de agricultura en casa
	14:30	Snack en cafetería
	15:00	Canopy doble línea, tres modos de lanzamiento.
	20:00	Cena (menú del día)
Día 2	8:30	Desayuno en la cafetería, (dos en menú a escoger)
	9:30	Recorrido por el sendero hacia faldas del volcán Tungurahua
	12:00	Almuerzo en el restaurante (menú del día)
	13:00	Uso de piscinas, sauna, turco e hidromasaje
	17:00	Despedida

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 64-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°4

Paquete N°4			RANGOS DE PAX		
Detalle de costos	cantidad	precio	2	3	4
Costos generales					
Trasporte	1	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00
Guía	2	\$ 15,00	\$ 30,00	\$ 30,00	\$ 30,00
Total costos generales		\$ 20,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00
Costos individuales					
Desayuno	2	\$ 2,67	\$ 10,68	\$ 16,02	\$ 21,36
Almuerzo	2	\$ 2,25	\$ 9,00	\$ 13,50	\$ 18,00
Cena	1	\$ 2,60	\$ 5,20	\$ 7,80	\$ 10,40
Hospedaje	2	\$ 14,13	\$ 56,51	\$ 84,76	\$ 113,01
Piscinas, hidromasaje, sauna y turco	1	\$ 1,30	\$ 2,59	\$ 3,89	\$ 5,18
Recorrido sendero	1	\$ 1,76	\$ 3,52	\$ 5,28	\$ 7,04
Canopy	1	\$ 4,28	\$ 8,56	\$ 12,84	\$ 17,12
Baño de cajón	1	\$ 0,99	\$ 1,97	\$ 2,96	\$ 3,95
Taller de agricultura	1	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00
Total costos individuales		\$ 39,97	\$ 108,03	\$ 157,04	\$ 206,06
Total costos por pax		\$ 59,97	\$ 143,03	\$ 192,04	\$ 241,06
Gastos Administrativos 10%		\$ 6,00	\$ 14,30	\$ 19,20	\$ 24,11
Gasto Financiero 10 %		\$ 6,00	\$ 7,15	\$ 9,60	\$ 12,05
Gasto en Ventas 10%		\$ 6,00	\$ 7,15	\$ 9,60	\$ 12,05
Total de costos y gastos		\$ 77,96	\$ 171,64	\$ 230,45	\$ 289,27
Utilidad 20%		\$ 97,45	\$ 214,54	\$ 288,07	\$ 361,59
Precio		\$ 98	\$ 215	\$ 289	\$ 362

Realizado por: Zapata, D., 2022

- Itinerario técnico del paquete N°05

Tabla 65-4. Paquete N° 05

Nombre del paquete:		
Duración: 3 días		
Dificultad: Bajo - medio		
Itinerario Técnico		
Día	Hora	Actividades
Día 1	9:00	Llegada y bienvenida al lodge
	9:30	Desayuno en la cafetería, (dos en menú a escoger)
	10:30	Recorrido por el sendero hacia faldas del volcán Tungurahua
	13:00	Almuerzo en el restaurante (menú del día)
	18:00	Visita al mirador en el sexto nivel del molino, balcones externos con vista de parques nacionales Sangay y Llanganates, volcán Tungurahua.
	19:00	Cena (menú del día)
Día 2	8:00	Desayuno en la cafetería, (dos en menú a escoger)
	9:00	Canopy doble línea, tres modos de lanzamiento.
	10:00	Uso de piscinas, hidromasaje o tiempo libre
	12:00	Almuerzo en el restaurante (menú del día)
	20:00	Cena (menú del día)
Día 3	8:00	Desayuno en la cafetería, (dos en menú a escoger)
	9:00	Taller de cosecha de vegetales
	10:00	Uso de piscinas, hidromasaje o tiempo libre
	13:00	Almuerzo en el restaurante (menú del día)
	14:00	Despedida

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 66-4: Análisis de costo y cálculo del precio del paquete N°5

Paquete N°5			RANGOS DE PAX		
Detalle de costos	Cantidad de días	Precio	2	3	4
Costos generales					
Trasporte	1	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00	\$ 5,00
Guía	2	\$ 15,00	\$ 30,00	\$ 30,00	\$ 30,00
Total costo general		\$ 20,00	\$ 35,00	\$ 35,00	\$ 35,00
Costos individuales					
Desayuno	3	\$ 2,67	\$ 16,02	\$ 24,03	\$ 32,04
Almuerzo	3	\$ 2,25	\$ 13,50	\$ 20,25	\$ 27,00
Cena	2	\$ 2,60	\$ 10,40	\$ 15,60	\$ 20,80
Hospedaje	2	\$ 14,13	\$ 56,51	\$ 84,76	\$ 113,01
Piscinas, hidromasaje, sauna y turco	1	\$ 1,30	\$ 2,59	\$ 3,89	\$ 5,18
Recorrido sendero	1	\$ 1,76	\$ 3,52	\$ 5,28	\$ 7,04
Canopy	1	\$ 4,28	\$ 8,56	\$ 12,84	\$ 17,12
Baño de cajón	1	\$ 0,99	\$ 1,97	\$ 2,96	\$ 3,95
Taller de agricultura	1	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00	\$ 10,00
Total costos individuales		\$ 39,97	\$ 123,07	\$ 179,60	\$ 236,14
Total costos por pax		\$ 59,97	\$ 158,07	\$ 214,60	\$ 271,14
Gastos Administrativos 10%		\$ 6,00	\$ 15,81	\$ 21,46	\$ 27,11
Gasto Financiero 10 %		\$ 6,00	\$ 15,81	\$ 10,73	\$ 27,11
Gasto en Ventas 10%		\$ 6,00	\$ 15,81	\$ 10,73	\$ 27,11
Total de costos y gastos		\$ 77,96	\$ 205,49	\$ 257,53	\$ 352,48
Utilidad 20%		\$ 97,45	\$ 256,86	\$ 321,91	\$ 440,60
Precio		\$ 98	\$ 257	\$ 322	\$ 441

Realizado por: Zapata, D., 2022

Los paquetes turísticos presentados anteriormente podrán ajustarse a diferentes motivos y necesidades, que pueden ser: cambios en la preferencia del turista de servicios y actividades, u otros. Cualquier cambio que se realice en los horarios, recorridos, alimentación, hospedaje y servicios serán analizados y realizados con anterioridad.

4.2.8. Estrategias de comercialización y ventas

Para que el producto se pueda conocer y vender, es fundamental definir estrategias de comercialización y ventas, realizándose en base a las 4C de marketing: consumidor, costo, conveniencia, y comunicación.

Tabla 67-4: Canales de distribución del producto

Estrategia	Detalle	Funcionamiento	Target
Directa	Venta directa del producto.	Mediante contacto directo entre productor y cliente.	Turistas nacionales e internacionales.
	Comercialización en ferias turísticas nacionales e internacionales.	Materiales informativos y publicitarios para asistentes.	Posibles clientes que asisten a ferias turísticas nacionales e internacionales.
Indirecta	Mediante intermediarios en el cantón de Baños de Agua Santa y las principales ciudades del país.	Determinar porcentajes de participación, reservas y pagos. Ofertar los servicios que ofrece el lodge.	Turistas nacionales e internacionales.

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.8.1. Estrategias con enfoque en el consumidor

Diseño de la imagen del producto

Para que un producto se dé a conocer es importante generar una identidad propia, mediante un logotipo y un slogan que logre una buena primera impresión de la empresa diferenciándose de la competencia, además de crear un sentimiento de unidad con el producto, provocando un consumo por parte del cliente.

- **Logotipo del producto**



Figura 62-4: Logotipo

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Figuras**

Para el diseño del logotipo del lodge se utilizan las siguientes figuras:

Molino de viento holandés: Relacionado con la grandeza del volcán Tungurahua.

- **Colores**

Blanco: símbolo de seguridad, pureza y limpieza.

Negro: símbolo de elegancia, prestigio y autoridad.

- **Slogan**

El slogan que llevara el producto turístico es el siguiente: **“TRANSFÓRMATE EN VIENTO”**.

El motivo por el cual se escogió el slogan es debido a que nuestro producto vincula este elemento tanto en su edificación principal como en el diseño aéreo de los módulos de glamping, es uno de los elementos de la naturaleza por el cual el ser humano se puede conectar con el universo.

4.2.8.2. Estrategias de costo

El precio es un factor decisivo al momento de adquirir un producto, debido a que el cliente evalúa la calidad del producto y los servicios prestados, generando alianzas con distribuidores de materia prima para servicios de alojamiento, alimentos y bebidas como Spa, para garantizar una adquisición anual de sus productos con ventajas y disminución de costes, que se refleja como un aumento de ganancias, garantizando además que los paquetes turísticos son ofertados a precios justos y tomando como referencia a los precios de la competencia, aumentando los márgenes de ganancia por servicio.

Para incentivar un mayor nivel de compra del producto, se generarán convenios con prestadores de servicios turísticos como agencias de viajes, tour operadoras, trasportistas turísticos. Existirá, además una actualización periódica de los precios definiendo el mercado a partir del precio referencial de la competencia, para esto se tomará en cuenta los costos de producción, comisión y utilidad.

El valor agregado y promociones en los servicios y actividades es muy importante, para generar emociones y vínculos con el producto por lo que se implantara gratuidades, a trasportistas o guías en grupos, presencia de souvenir en la entrega de habitaciones, como detalles, golosinas o decoraciones de acuerdo con fechas conmemorativas o especiales para el cliente. Alianzas con instituciones públicas y privadas, con promociones por su visita o membresías.

4.2.8.3. Estrategias de comunicación

Tabla 68-4: Estrategias de comercialización y ventas (comunicación)

Estrategia	Detalle	Funcionamiento	Target
Medios			
Página Web	Diseño de una página web con toda la información de servicios, actividades, instalaciones, y paquetes disponibles, con actualizaciones semestrales, reservas en línea.	Respuestas mediante mensajes directos, vía telefónica y correo.	Turistas nacionales e internacionales.
Redes Sociales	Creación de redes sociales para compartir información del producto y generar una interacción más orgánica con clientes y posibles clientes, generando vínculos emocionales.	Respuestas inmediatas e interacción con los usuarios diariamente.	Turistas nacionales e internacionales.
Lobbying	Visita e interacción con medios de comunicación convencionales y creadores de contenido digital, difundiendo y promocionando nuestro producto.	Interacción entre administrador o producto, con el medio de prensa o creador de contenido digital.	Turistas nacionales e internacionales.
Nuevos mecanismos	Cuentas en servicios digitales de reserva y guías digitales.	Se crearán cuentas en páginas y aplicaciones digitales como: Airbnb, Booking, Trip-Advisor, Minube, y demás guías digitales, en las cuales se brindará información sobre el lodge sus servicios y actividades además de que se podrá generar reservas digitales, mencionando el mayor alcance de difusión de información.	Turistas nacionales e internacionales.
Souvenirs			
Gorras	Gorras bordadas nuestra marca de producto.	Se venderán en la tienda de souvenir o en línea, además de las ferias donde se expondrá el producto. O podrán ser obtenidas	Turistas nacionales e internacionales.

		mediante concursos digitales.	
Sudaderas	Sudaderas estampadas nuestra marca de producto en diferentes estilos.	Se venderán en la tienda de souvenir o en línea, además de las ferias donde se expondrá el producto. O podrán ser obtenidas mediante concursos digitales.	Turistas nacionales e internacionales.
Llaveros	Llaveros representativos del producto.	Se venderán en la tienda de souvenir o en línea, además de las ferias donde se expondrá el producto. O podrán ser obtenidas mediante concursos digitales.	Turistas nacionales e internacionales.

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.2.8.4. Diseño de página web



Figura 63-4: Diseño de página web

Realizado por: Zapata, D., 2022

La página web del lodge presentara cinco pestañas, la primera es el inicio contendrá información sobre el establecimiento, historia, galería de fotos y videos. La segunda pestaña tendrá la ubicación en un mapa interactivo, características del territorio, como los programas ambientales que desarrolla el lodge. La tercera pestaña expondrá todos los servicios y actividades dentro del lodge como: alojamientos sus modalidades de glamping, información e imágenes de la cafetería como su menú, información e imágenes del restaurante como su menú, información del salón de

eventos y una galería de imágenes, las actividades serán descritas, además de horarios y precios. En la cuarta pestaña se podrá realizar reservas en línea, vinculados a otros sitios de reserva o guías virtuales, verificar fechas y su disponibilidad como los precios. En la última pestaña se encontrará información como correos electrónicos, número de contacto y una caja de comentarios, generando una interacción con los clientes.

4.2.8.5. *Diseño de redes sociales*

- Facebook



Figura 64-4: Diseño de página en Facebook

Realizado por: Zapata, D. 2021

La página de Facebook del lodge, será usada para publicidad e interacción con clientes, mediante publicaciones de visitas, posteo de nuevos productos o servicios, ofertas, transmisión de eventos e información, como medio de contacto directo par reservas, dudas o inquietudes del cliente. Utilización de herramientas como eventos, empleo de Facebook, tienda. Optimización de datos mediante las estadísticas que ofrece la red social, la publicidad por paga, convirtiéndola en una gran herramienta para publicidad y difusión del producto.

- Instagram



Figura 65-4: Diseño de página en Instagram

Realizado por: Zapata, D., 2022

La plataforma nos permite compartir imágenes y videos del lodge, generando curiosidad y deseo de visita. Además de la interacción entre seguidores y las amplias estrategias de promoción con las que cuenta y se desarrollan en esta red social. Siendo una plataforma de visualización y fidelización con el cliente. Teniendo pestañas de imágenes, reels, etiquetados, medios de interacción como comentarios, me gusta y compartir.

- **Diseño de souvenirs**

Bolsos



Figura 66-4: Diseño tentativo de souvenirs (bolso)

Realizado por: Zapata, D., 2022

Camiseta



Figura 67-4: Diseño tentativo de souvenirs (camiseta)

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.3. Estudio socio-ambiental

Para la implementación del lodge, se utilizó la matriz de Lázaro Lagos para evaluar el grado de impacto que podría causar la ejecución del producto turístico, sobre los recursos naturales: suelo, agua, aire, flora y fauna, paisaje y componente cultura.

Tabla 69-4: Impactos ambientales-Matriz de Lázaro Lagos

Matriz de evaluación de impactos ambientales																				
Componentes ambientales	Actividades									Impactos	Criterios de evaluación									
	1. Operación turística	2. Alojamiento	3. Servicios de alimentación y bebidas	4. G... ..	5. Senderismo	6. Limpieza del terreno	7. Implementación y adecuación de la infraestructura	8. Eliminación de desechos	9. Generación de empleos		1. Naturaleza	2. Magnitud	3. Importancia	4. Certeza	5. Tipo	6. Reversibilidad	7. Duración	8. Tiempo en aparecer	9. Consideración en el proyecto	10. Ponderación
A. Aire	x	x	x				x	x		Emisión de gases	(-)	1	2	C	Pr	1	1	C	S	4
	x	x	x				x	x		Emisión de olores	(-)	1	1	C	Pr	1	1	C	S	3
B. Agua	x	x	x							Reducción de caudal	(-)	1	2	C	Pr	1	1	C	S	4
	x	x	x				x			Cambio de uso	(-)	1	1	C	Pr	1	1	C	S	3
	x		x							Emisión de malos olores	(-)	1	1	D	Pr	1	1	C	S	3
	x	x	x				x			Generación de agua grises	(-)	1	2	C	Pr	1	1	C	S	4

C. Suelo	x	x			x		x			Cambio de uso de suelo	(-)	1	1	C	Pr	1	1	C	S	3
	x	x	x		x	x	x	x		Generación de residuos	(-)	1	2	D	Pr	1	2	C	S	5
	x	x					x			Problemas de drenaje	(-)	1	1	C	Pr	1	2	C	S	4
D. Flora y fauna	x	x			x	x	x			Perturbación a las especies	(-)	1	1	D	Pr	1	1	C	S	3
	x	x			x		x			Reducción de capa vegetal	(-)	1	1	D	Pr	1	1	C	S	3
	x				x	x	x			Cuidado de la flora y fauna	(+)	1	3	C	Pr	1	2	M	S	6
E. Paisaje	x	x	x	x						Perdida del paisaje natural	(-)	1	1	D	Pr	1	2	C	S	4
	x	x		x	x	x	x			Perturbación por ruido	(-)	1	1	D	Pr	1	3	C	S	5
F. Socio económico	x	x	x	x	x	x	x		x	Generación de oportunidades de trabajo	(+)	2	3	D	Pr	1	1	C	S	8
	x	x	x	x	x	x	x		x	Ingresos económicos	(+)	2	3	C	Pr	1	2	M	S	9
	x		x			x				Intercambio cultural	(+)	2	2	D	Pr	2	1	C	N	7
	x	x	x							Descenso de migración	(+)	2	3	I	Pr	1	2	C	S	9
	x	x	x							Aumento de precio de suelo	(-)	2	2	D	Pr	2	3	M	S	9
	x	x	x	x	x	x	x			Respeto por la naturaleza	(+)	3	3	D	Pr	2	3	M	S	1 4

	x	x	x				x		x	Inversión en el turismo	(+)	3	3	C	Pr	1	3	C	S	1 3
--	---	---	---	--	--	--	---	--	---	-------------------------	-----	---	---	---	----	---	---	---	---	--------

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 70-4: Matriz de cuantificación

Componentes ambientales	Actividades									Total (+)	Total (-)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
A. Aire	-4, -3	-4, -3	-4, -3				-4, -3	-4, -3		-	35	35
B. Agua	-4,-3,-3,-4	-4,-3,-4	-4,-3,-3,-4				-3,-4			-	46	46
C. Suelo	-3, -5, -4	-3, -5, -4	-5,		-3, -5,	-5,	-3, -5, -4	-5,		-	59	59
D. Flora y Fauna	-3, -3, +6	-3, -3,			-3, -3, +6	-3, +6	-3, -3, +6			24	27	51
E. Paisaje	-4, -5	-4, -5	-4,	-4, -5	-5	-5	-5			-	46	46
F. Socio económico	+8, +9, +7, +9, -9, +14, +13	+8, +9, +9, -9, +14, +13	+8, +9, +7, +9, -9, +14, +13	+8, +9, +14	+8, +9, +14	+8, +9, +14	+8, +9, +7, +14, +13	+8, +9, +14, +13	+8, +9, +13	347	27	374
Total (+)	66	53	60	31	37	44	50	-	30	371		
Total (-)	57	54	39	9	19	13	37	12	-		240	
Total	123	107	99	40	56	57	87	12	30			611

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 71-4: Valoración cualitativa de impactos

Importancia	Valor del impacto	Porcentaje	Valoración cualitativa
Positivo	371	60.73	Alto
Negativo	240	39.27	Bajo
Total	611	100	

Realizado por: Zapata, D., 2022

En la evaluación de impacto ambiental mediante el método Lázaro Lagos, se elaboró dos matrices, las mismas que permitieron analizar los posibles impactos que pueden presentarse a corto, mediano y largo plazo.

Terminada la evaluación se obtuvo una sumatoria de 611 puntos, en los cuales 371 puntos corresponden a impactos positivos y 240 puntos a impactos negativos, demostrando que el proyecto es ambientalmente viable debido a que ayudará a mejorar la calidad de vida de la población, respetando y conservando el ambiente, mediante la difusión de información de flora y fauna del territorio.

El componente ambiental con mayor puntaje en lo positivo fue el componente F. socio-económico, con una valoración de 347, ya que las actividades determinadas en el proyecto ayudarán a la generación de empleos, aumentará los ingresos económicos de la zona, brindará un intercambio cultural, y se dará una inversión en el turismo dentro de la comunidad.

El componente con mayor afectación en lo negativo fue el componente suelo, con una valoración de 59, ya que con la implementación del lodge se dará el cambio de uso de suelo, generación de residuos y problemas de drenaje, por lo que luego de realizada la evaluación se formula un plan de mitigación que contempla las acciones destinadas para minimizar los impactos negativos que se podrían dar sobre el ambiente en las diferentes etapas de operación de los servicios y actividades del lodge.

Tabla 72-4: Plan de manejo ambiental para los impactos negativos

Componente	Impacto negativo	Medida de mitigación	Requerimiento	Responsable	Presupuesto
Aire	Emisión de gases Emisión de olores	Reforestar	Árboles nativos	Gerencia, área de mantenimiento.	\$ 100.00
Agua	Cambio de uso	Sistema de recolección de agua lluvia para regadío de áreas verdes.	Tanques de almacenamiento, mangueras para distribución.	Gerencia, área de mantenimiento.	\$ 300.00
Suelo	Problemas de drenaje	Canalización de agua de lluvia hacia recolectores.	Tubería	Gerencia, área de mantenimiento.	\$ 100.00
Flora y fauna	Reducción de capa vegetal	Reforestar	Árboles nativos	Gerencia, área de mantenimiento.	\$100.00
Total Presupuesto					\$600.00

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.4. Estudio legal administrativo para la operación del producto turístico

4.4.1. Estudio legal

El lodge ofertará servicio de alojamiento, alimentos y bebidas, SPA y piscinas, además de servicios complementarios como salón de eventos o conferencias, canopy, senderismo, a continuación, se analizan las diferentes leyes y reglamentos vigentes para regir al sector turístico.

4.4.1.1. Constitución de la República del Ecuador (2008)

En la Constitución del Ecuador (2008) en el Art. 66 se reconoce y garantizará a las personas, el derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental.

Dentro del Art. 283 se establece que el sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine.

Mientras que en el Art. 383, se expone el derecho de las personas al tiempo libre, que permiten a los ciudadanos la capacidad de desplazarse dentro o fuera de su lugar habitual de permanencia para realizar actividades físicas, recreativas, de descanso y es obligación del estado la promoción de las mismas.

4.4.1.2. Ley de Turismo

Conforme a la Ley de Turismo (2014), en el Art.4 menciona que la política estatal con relación al sector del turismo, debe cumplir los siguientes objetivos: reconocer que la actividad turística corresponde a la iniciativa privada y comunitaria o de autogestión, y al estado en cuanto debe potencializar las actividades mediante el fomento y promoción de un producto turístico competitivo; garantizar el uso racional de los recursos naturales, históricos, culturales y arqueológicos de la Nación; propiciar la coordinación de los diferentes estamentos del Gobierno Nacional, y de los gobiernos locales para la consecución de los objetivos turísticos; promover la capacitación técnica y profesional de quienes ejercen legalmente la actividad turística; y fomentar e incentivar el turismo interno.

En el Art.5 se toman en cuenta como actividades turísticas las desarrolladas por personas naturales o jurídicas que se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual a una o más de las siguientes actividades: alojamiento; servicio de alimentos y bebidas; transportación; operación, y la de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos congresos y convenciones.

De igual manera el Art.8 establece que para el ejercicio de las actividades turísticas se requieren obtener el registro de turismo y la licencia anual de funcionamiento, que acredite idoneidad del servicio que ofrece y se sujeten a las normas técnicas y de calidad vigentes.

En el Art. 9 menciona que el registro de turismo consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos, sea persona natural o jurídica, previo al inicio de las actividades y por una sola vez en el Ministerio de Turismo, cumpliendo con los requisitos que establece el Reglamento de esta ley. En el registro se establecerá la clasificación y la categoría que corresponda.

Finalmente, en el Art. 15 menciona que se le atribuye al Ministerio de Turismo como el organismo rector de la actividad turística del país, con las atribuciones de promover y fomentar todo tipo de turismo, especialmente receptivo y social y la ejecución de proyectos, programas y prestación de servicios complementarios con organizaciones, entidades e instituciones públicas y privadas incluyendo comunidades indígenas y campesinas en sus respectivas localidades. Orientar, promover y apoyar la inversión nacional y extranjera en la actividad turística, de conformidad con las normas pertinentes.

4.4.1.3. Reglamento general a la Ley de Turismo

En el Reglamento general a la Ley de Turismo (2015), el Art. 42 se consideran actividades turísticas las siguientes:

Alojamiento, servicio de alimentos y bebidas, transportación, cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito; operación, cuando las agencias de viajes provean su propio transporte, esa actividad se considerará parte del agenciamiento; la de intermediación, agencia de servicios turísticos y organizadoras de eventos, congresos y convenciones; casinos, salas de juego (bingo - mecánicos), hipódromos y parques de atracciones estables.

Dentro del Art. 45 se establece que la actividad turística podrá ser realizada por cualquier persona natural o jurídica, sean comerciales o comunitarias, que cumplidos con la ley se dediquen a la prestación remunerada de modo habitual de las actividades turísticas.

Mientras en el Art. 47 se expresa la obligación del Registro Único de Turismo. Toda persona natural, jurídica, empresa o sociedad, previo el inicio de cualquiera de las actividades turísticas

descritas en el artículo 5 de la Ley de Turismo, obtendrán el registro de turismo, que consiste en la inscripción del prestador de servicios turísticos en el catastro o registro público de empresarios y establecimientos turísticos, en el Ministerio de Turismo.

El registro de turismo se efectuará por una sola vez; y, cualquier cambio que se produzca en la declaración inicial deberá notificarse al Ministerio en el plazo máximo de 30 días de ocurrido el hecho, tales como transferencia a cualquier título, arrendamiento, cambio de nombre o razón social, asociación, cambio de local, apertura de sucursal, cierre de establecimiento y otros.

4.4.1.4. Reglamento de alojamientos turísticos

En el Reglamento de alojamientos turísticos (2016), el Art. 4 menciona que para ejercer la actividad turística de alojamiento es obligatorio contar con el registro de turismo y la licencia única anual de funcionamiento, así como sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente reglamento y demás normativa vigente. El incumplimiento a estas obligaciones dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en la Ley.

En el Art. 7 menciona los requisitos previos al registro. Las personas naturales o jurídicas previo a iniciar el proceso de registro del establecimiento de alojamiento turístico deberán contar con los siguientes documentos:

En el caso de personas jurídicas, escritura de constitución, aumento de capital o reforma de estatutos, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito en el Registro Mercantil;

Registro Único de Contribuyentes (RUC), para persona natural o jurídica.

Cédula de identidad o ciudadanía y papeleta de votación, de la persona natural o representante legal de la compañía.

Certificado de gravámenes o contrato de arrendamiento del local de ser el caso, debidamente legalizado ante la Autoridad competente.

Inventario valorado de activos fijos de la empresa bajo la responsabilidad del propietario o representante legal.

Pago del uno por mil sobre el valor de los activos fijos.

Para el uso del nombre comercial, el establecimiento de alojamiento deberá cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad Intelectual y la normativa aplicable en esta materia. Deberá verificarse el resultado de la búsqueda fonética.

En el Art. 12 se identifica la clasificación de alojamiento turístico y su nomenclatura, identificando dentro de estos al lodge (L):

Lodge. Es el establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría. Ubicado en entornos naturales en los que se privilegia el paisaje y mantiene la armonización con el ambiente. Sirve de enclave para realizar excursiones organizadas, tales como observación de flora y fauna, culturas locales, caminatas por senderos, entre otros. Presta el servicio de alimentos y bebidas sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones.

4.4.1.5. Requisitos legales

Para poder constituir el lodge se necesita realizar los siguientes tramites:

- **Registro único de contribuyentes**

Para obtener en R.U.C de personas naturales se requiere:

Tabla 73-4: Requisitos para registro único de contribuyentes

Requisitos para registro único de contribuyentes
Cédula de identidad (Presentación)
Certificado de votación (Presentación)
Documento para registrar el establecimiento del domicilio del contribuyente
Calificación artesanal emitida por el organismo competente

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Patente municipal**

Para Obtener la patente municipal los requisitos son:

Tabla 74-4: Requisitos para obtener la patente municipal

Requisitos para obtener la patente municipal
Formulario de patente de actividades económicas (valorada \$)
Original y copia de la cédula y papeleta de votación
Original y copia de R.U.C.
Copia permiso del cuerpo de bomberos
Copia del acta de Constitución de la empresa
Copia de la carta del impuesto predial del local donde funciona el negocio (la carta puede ser de cualquier año)

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Permiso sanitario**

Para poder obtenerlo, se presenta en la Jefatura Provincial de Salud lo siguiente:

Tabla 75-4: Requisitos para obtener el permiso sanitario

Requisitos para obtener el permiso sanitario
Categorización (para locales nuevos) otorgado por el área de Control Sanitario
Comprobante de pago de patente del año
Permiso sanitario de funcionamiento del año anterior (original)
Certificado (s) de salud
Informe del control sanitario sobre cumplimiento de requisitos para la actividad
Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación actualizada

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Registro Actividad Turística**

Las personas naturales o jurídicas para registrarse y calificarse en el Ministerio de Turismo deberán presentar la correspondiente solicitud, en el formulario generado por la institución, anexo de los siguientes documentos:

Tabla 76-4: Requisitos para obtener el registro de actividad turística

Requisitos para obtener el registro de actividad turística
Copia certificada de la escritura pública de constitución de la compañía y de aumento de capital o reformas de estatutos, si los hubiere, tratándose de personas jurídicas.
Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito de la persona jurídica solicitante en la oficina del Registro Mercantil.
Copia del R.U.C.
Copia de la cédula de identidad.
Copia de la papeleta de votación.

Certificado del Instituto de Propiedad Intelectual de no encontrarse registrado la razón o denominación social o nombre comercial de la solicitud.
Registro único de contribuyentes o cédula de ciudadanía o de identidad, según sea la persona natural ecuatoriana o Extranjera solicitante.
Copia del título de propiedad (escrituras de propiedad) o contrato de arrendamiento del local, debidamente legalizado.
Lista de precios de los servicios ofertados (original y copia).
Declaración Juramentada de activos fijos para cancelación del 1 por mil.
Una vez recibida la solicitud, el departamento correspondiente verificará si esta ha sido presentada en debida forma y dispondrá la visita de inspección previa a la clasificación.

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Licencia anual de funcionamiento**

Para la obtención de la licencia anual de funcionamiento los requisitos son:

Requisitos para la obtención de la licencia anual de funcionamiento
Solicitud de Registro en el Catastro Turístico dirigida al alcalde
Certificado de registro conferido por el Ministerio de Turismo
Patente Municipal actualizada
Certificado actualizado de afiliación a la Cámara de Turismo Provincial (este trámite es opcional)
Copia certificada del R.U.C.
Lista de precios del establecimiento turístico

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Permiso de funcionamiento emitido por el cuerpo de Bomberos**

Solicitud de inspección dirigida a la Jefatura del Cuerpo de Bomberos.

Tabla 77-4: Requisitos para permiso de funcionamiento por parte del cuerpo de bomberos

Requisitos para obtener el permiso de cuerpo de bomberos
Informe técnico de inspección favorable.
Copia del certificado de uso de suelo.
Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
Copia de RUC o RISE.

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 78-4: Costos de los trámites

Gastos de permisos de funcionamiento				
Denominación	Cantidad	Unidad	Valor unitario	Total inversión
Registro MINTUR	1	Proceso	\$74,00	\$74,00
Licencia única anual	1	Proceso	\$100,00	\$100,00
Patente municipal	1	Proceso	\$240,00	\$240,00
Permiso de bomberos	1	Proceso	\$0,08	\$0,08
Permiso sanitario	1	Proceso	\$210,00	\$0,00
Subtotal gastos de permisos de funcionamiento				\$414,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

- **Permisos, obligaciones patronales, tributarias y contribuciones generadas por el lodge.**

Se detalla los permisos, obligaciones patronales, tributarias y contribuciones generadas por el lodge anualmente.

Tabla 79-4: Permisos a sujetarse el establecimiento

Permisos	A quien se debe pagar y/ cumplir la obligación	Frecuencia de pago y/o cumplimiento	Quien debe pagar y/o cumplir
Registro Actividad Turística	Ministerio de Turismo	Sólo 1 vez	P. Naturales y Jurídicas
Licencia Funcionamiento Turismo	Ministerio Turismo / Municipios	Anual	P. Naturales y Jurídicas

Permiso Sanitario	Ministerio Salud	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Certificados de Salud Empleados	Ministerio Salud	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Patente	Municipio	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Rótulos y Publicidad Exterior	Municipio	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Bomberos	Cuerpo de Bomberos	Anual	P. Naturales y Jurídicas

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 80-4: Obligaciones tributarias a sujetarse el establecimiento

Obligaciones tributarias	A quien se debe pagar y/ cumplir la obligación	Frecuencia de pago y/o cumplimiento	Quien debe pagar y/o cumplir
Declaración Impuesto a la Renta	Servicio de Rentas Internas	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Anexo Imp. Renta (Rel. Dependencia)	Servicio de Rentas Internas	Anual	P. Jurídicas
Anticipo Impuesto a la Renta	Servicio de Rentas Internas	Jul / Sep	P. Naturales y Jurídicas
Retenciones en la Fuente - Renta	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto al Valor Agregado - IVA	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto Consumos Especiales	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Anexos Transaccionales (IVA /ICE /IR)	Servicio de Rentas Internas	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Declaración Patrimonial	Servicio de Rentas Internas	Anual	P. Naturales

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 81-4: Obligaciones patronales a sujetarse el establecimiento

Obligaciones patronales	A quien se debe pagar y/ cumplir la obligación	Frecuencia de pago y/o cumplimiento	Quien debe pagar y/o cumplir
Décimo Cuarto Sueldo	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago 14to. Sueldo	Ministerio Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas

Décimo Tercero Sueldo	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla de pago 13er. Sueldo	Ministerio Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Fondos de Reserva	IESS	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Pagar 15% utilidades a empleados	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Presentar planilla pago 15% utilidades	Ministerio Trabajo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Uniformes para el Personal	Empleados	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Remuneraciones a empleados	Empleados	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Aportes Seguro Social Empleados	IESS	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Repartir 10% por Servicio	Empleados	Mensual	Hoteles y Rest. 5 y 4 *
Presentar Panilla de Pago 10% Servicio	Inspectorías de Trabajo	13ro. /14to. /Utili.	Hoteles y Rest. 5 y 4 *
Aplicar % de Discapacitados en nómina	Ministerio de Trabajo	Permanente	P. Naturales y Jurídicas
Tener Dispensador de Preservativos	Ministerio de Salud	Permanente	P. Naturales y Jurídicas

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 82-4: Otras contribuciones y obligaciones a sujetarse el establecimiento

Otras contribuciones u obligaciones	A quien se debe pagar y/ cumplir la obligación	Frecuencia de pago y/o cumplimiento	Quien debe pagar y/o cumplir
Contribución 1 x mil Activos Fijos	Ministerio de Turismo	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Contribución 1 / mil Activos Reales	Superintendencia Compañías	Anual	P. Jurídicas
Presentar Balances	Superintendencia Compañías	Anual	P. Jurídicas
Impuesto Activos Totales (1.5 / mil)	Municipios	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto Predial	Municipios	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Matriculación de Vehículos	Jefaturas de Tránsito	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Revisión Técnica Vehicular (Quito)	Municipio - CORPAIRE	Anual	P. Naturales y Jurídicas

Contratar SOAT para vehículos	Aseguradoras calificadas	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Derechos Autores y Compositores	SAYCE	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Derechos Productores Fonogramas	SOPROFON	Anual	P. Naturales y Jurídicas
Teléfono	Empresa Telefónica	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Agua Potable	Empresa Agua Potable	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Energía Eléctrica	Empresa Eléctrica	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Reportes Estadísticos	Ministerio Turismo	Mensual	P. Naturales y Jurídicas
Reportes de Huéspedes	Varias Instituciones	Diario	P. Naturales y Jurídicas
Impuesto a Espectáculos Públicos	Municipios	Ocasional	P. Naturales y Jurídicas
Tasa Servicios Turísticos	Municipio de Quito	Mensual	P. Naturales y Jurídicas

Realizado por: Zapata, D., 2022

Fuente: AHOTEC, (s.f)

4.4.2. Estudio administrativo

4.4.2.1. Organigrama estructural

Diseñando una buena organización permitirá que el lodge genere servicios y actividades de calidad, siendo así los niveles que intervienen en el proyecto son: área de administración y contabilidad, área de promoción y ventas, área de alojamiento, área de alimentos y bebidas, área de eventos o conferencias, área de actividades al aire libre (canopy y senderismo), área de SPA y piscinas y área de mantenimiento. Por lo que es necesaria la estructuración de funciones y actividades a ser desempeñadas por cada una de las áreas.

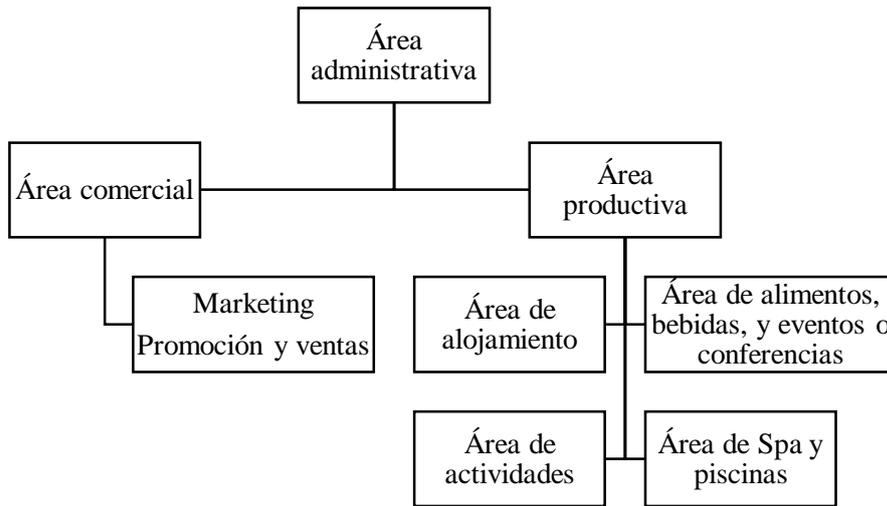


Figura 68-4: Organigrama estructural

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.4.2.2. Organigrama funcional

Personal requerido cuando el lodge presente un 100% de construcción y operación. Contiene las responsabilidades de cada uno de los involucrados de forma organizada.

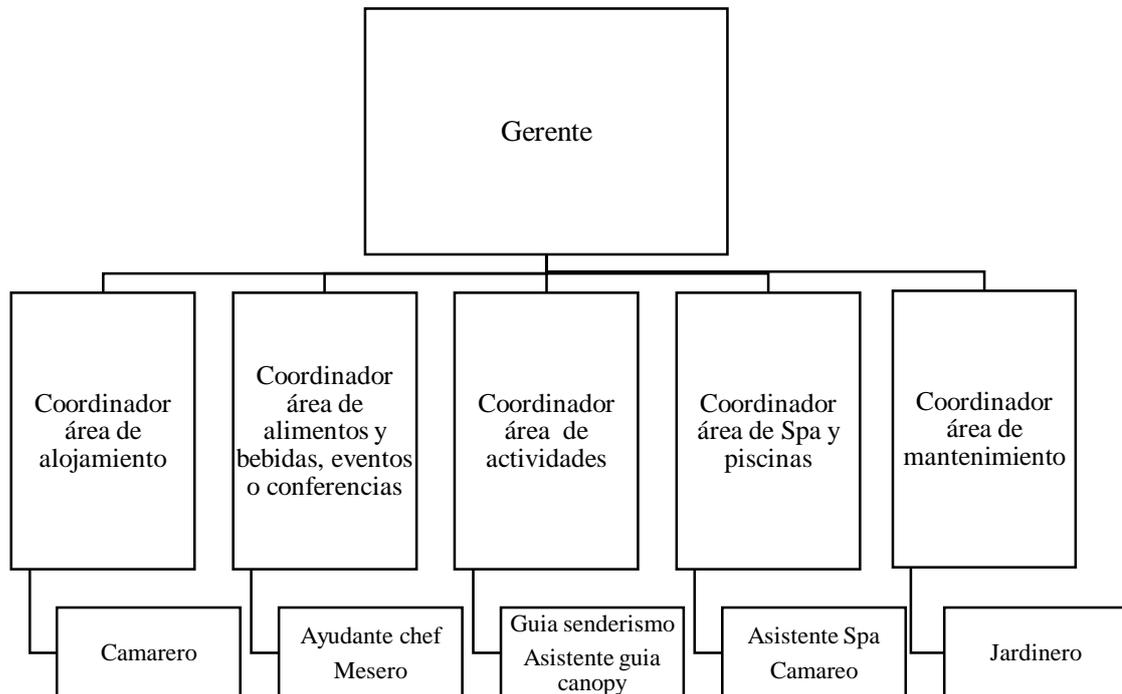


Figura 69-4: Organigrama funcional

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.4.2.3. Manual de funciones

Área de Administración

- Funciones del gerente

Tabla 83-4: Funciones del gerente

Gerente
Funciones
Planificar objetivos y estrategias Establecer estrategias y acciones de mercadeo (marketing) Analizar y evaluar resultados para proponer acciones Alcanzar objetivos esperados Velar por la seguridad y mantenimiento del establecimiento Asegurar la satisfacción del cliente Liderar el equipo humano de trabajo

Fuente: Norma INEC 2450-08

Realizado por: Zapata, D., 2022

- Funciones del coordinador del área de alojamiento

Tabla 84-4: Funciones del coordinador del área de alojamiento

Coordinador del área de alojamiento
Funciones
Organizar el trabajo Coordinar el servicio Vincularse con servicios externos Controlar transacciones Solucionar problemas con huéspedes Asegurar la satisfacción del cliente Cuidar la imagen de la organización Liderar al equipo humano de trabajo Mantener relación con otros departamentos

Fuente: Norma INEC 2447-08

Realizado por: Zapata, D., 2022

- Funciones del coordinador del área de alimentos y bebidas, eventos o conferencias

Tabla 85-4: Funciones del coordinador del área de alimentos y bebidas, eventos o conferencias

Coordinador del área de alimentos y bebidas, eventos o conferencias
Funciones
Planificar el trabajo
Participar en la composición del menú
Coordinar el servicio
Atender o supervisar la atención al cliente
Cuidar de la seguridad alimentaria
Promover ventas
Velar por la seguridad empresarial y patrimonial
Apoyar al cliente
Asegurar la satisfacción del cliente
Apoyar al equipo
Liderar al equipo
Identificar el evento
Comercializar espacios y servicios de eventos
Coordinar pre-evento
Coordinar la realización del evento:
Coordinar post - evento
Asegurar la rentabilidad
Operar equipos
Velar por la seguridad y privacidad del cliente y de los participantes
Asegurar la satisfacción del cliente

Fuente: Norma INEC 2436-08

Realizado por: Zapata, D., 2022

- Funciones del coordinador del área de actividades

Tabla 86-4: Funciones del coordinador del área de actividades

Coordinador del área de actividades
Funciones

<p>Generar inventario y estado de equitos e insumos.</p> <p>Desarrollar controles periódicos de equipos.</p> <p>Preparar las condiciones más favorables para las actividades.</p> <p>Cuando los turistas lleguen al lodge, invitar a una bebida si la hay, explicar sobre las actividades y preguntar por sus intereses y sus expectativas.</p> <p>Coordinar con el coordinador de alimentos y bebidas la alimentación de los visitantes a su cargo.</p> <p>Conducir a los turistas a las diferentes actividades a realizarse.</p> <p>Cuidar de la seguridad del turista durante las actividades.</p> <p>Velar por la protección y respeto del medio ambiente.</p>
--

Realizado por: Zapata, D., 2022

- Funciones del coordinador del área Coordinador área de Spa y piscinas

Tabla 87-4: Funciones del Coordinador área de Spa y piscinas

Coordinador área de Spa y piscinas
Funciones
<p>Generar informes de ventas segmentados por tipos de ingreso, así como cualquier tipo de informe requerido por el SPA Manager.</p> <p>Diseñar, planificar e implementar promociones dentro del Spa.</p> <p>Supervisar inventarios de insumos.</p> <p>Informar al gerente de los requerimientos de cada área del Spa en cuanto a suministros y compras necesarias.</p> <p>Desarrollar un plan de marketing y los presupuestos anuales del centro en cuanto a ingresos.</p> <p>Revisar diariamente, al comienzo de la jornada, el programa de reservas ejecutando las acciones necesarias para promover la venta, difusión y promoción de los tratamientos y servicios.</p> <p>Organizar las reservas programadas para el día asegurándose de que recepcionistas, terapeutas, cabinas y productos estarán dispuestos para dar el servicio, evitando el solapamiento en los tratamientos o errores en la gestión de las reservas.</p>

Realizado por: Zapata, D., 2022

- Funciones del coordinador del área de mantenimiento

Tabla 88-4: Funciones del coordinador del área de mantenimiento

Coordinador del área de mantenimiento
Funciones
<p>Actualizar los inventarios de los bienes del lodge.</p> <p>Velar por el mantenimiento en las mejores condiciones de uso de las instalaciones, maquinaria, mobiliario y en general los aspectos de las distintas áreas de operación.</p> <p>Ser el encargado del mantenimiento de las instalaciones, decoraciones, mobiliarios y senderos.</p> <p>Vigilar el adecuado funcionamiento de toda la infraestructura, accesos y senderos.</p> <p>Reparar cualquier desperfecto que se produzca en las instalaciones.</p> <p>Proveer a los coordinadores de alojamiento, alimentos y bebidas, materiales y equipos de limpieza.</p> <p>Ser el encargado del mantenimiento de las áreas verdes del lodge.</p>

Fuente: FEPTCE, 2007

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.4.2.4. *Manual de procedimientos*

- **Procedimiento para la entrada de visitantes al lodge**

Bienvenida. Serán recibidos por el o la recepcionista: saludar y detallar actividades y servicios.

Preguntar si vienen por cuenta propia o si realizaron una reservación y por cual medio de reserva.

En caso de tener una reservación, comprobar la reserva.

Llenar los documentos de recepción.

Mostrar brevemente los servicios y actividades del lodge.

Explicar los horarios de comidas y actividades.

Entregar folletería con información turística de la zona y explicar sobre la posibilidad de realizar actividades en el territorio.

Entregar la/s llave/s de la/s habitación/es.

Dirigir a la habitación del huésped.

- **Procedimiento para la limpieza de habitaciones**

Comprobar en el listado de recepción si los módulos están libres u ocupados, y si existe orden de limpieza.

Identificar que los módulos que están libres u ocupadas.

Preparar productos y materiales de limpieza, fundas de basura, lencería de repuesto, suministros de baño, etc.

Llamar antes de entrar al módulo para comprobar si han salido los visitantes.

Entrar en el módulo.

Dejar la puerta del módulo abierto, para informar de su presencia.

Apagar las luces, correr las cortinas y abrir todas las puertas y ventanas para una mejor ventilación del módulo.

Verificar que el módulo no tenga ningún daño (muebles quemados, cortinas rotas, vidrios rotos, equipos y enseres faltantes etc.).

Limpiar el clóset o armario y colocar la ropa del visitante en el clóset y sus objetos personales en orden.

Destender la cama, empezando por quitar las fundas de las almohadas.

Destender las sábanas sobre la cama para observar si hay algún objeto olvidado y ponerlo en la mesa de noche.

Retirar toallas y sábanas sucias o mojadas.

Tender la cama.

Vaciar la basura del módulo, del baño.

Barrer el piso del módulo (bajo la cama).

Limpiar los muebles.

Verificar el funcionamiento de focos y televisión.

Realizar la limpieza del baño, reposición de insumos de aseo y souvenirs.

Verificar, antes de salir, que las puertas y ventanas estén debidamente cerradas.

Comprobar que las luces no queden encendidas.

Comprobar que la puerta quede total mente cerrada y asegurada.

- **Procedimiento para la actividad de senderismo**

El guía deberá estar 30 minutos antes en el lodge para que puedan organizar y alistar los equipos necesarios para realizar su trabajo en el momento que ingresen los turistas.

Cuando el visitante requiera de la actividad de senderismo, recepción coordinara e informará a los guías que estén disponibles para realizar la actividad.

El guía se presentará ante el visitante, socializará el código de conducta para el turista y además les dará una explicación sobre el recorrido que van a realizar.

Al empezar el recorrido, el guía les conducirá al sendero y explicará las paradas a realizarse, brindando una información clara y precisa.

El guía estará atento a cualquier inquietud o pregunta por parte de los clientes.

El guía se despide del grupo.

- **Procedimiento para la actividad de canopy**

Los operadores deben comenzar su jornada realizando una inspección visual del equipos e infraestructura.

Bienvenida a los usuarios.

Presentación de la actividad mediante un croquis, explicación de las líneas.

Indicaciones de señales básicas de seguridad (frenar, equilibrar, seguir, etc.).

Posición del cuerpo al momento de salir de la plataforma, posiciones de manos y equilibrio del cuerpo al momento del traslado.

Socialización de comportamiento y medidas de seguridad durante la actividad.

Preparación del equipo para la actividad.

Incorporación del equipo en el cuerpo de la persona (arnés, casco, guantes).

Instalación del equipo en la línea a utilizarse (polea, cinta, mosquetón, línea de vida).

Revisión de la correcta montura del equipo.

Anclaje de seguridad al usuario.

Salida del usuario.

Llegada del usuario.

Anclaje de seguridad al usuario.

Desacople del usuario.

Retiro de polea de la línea.

Retiro de equipo del usuario.

Final de la actividad.

Tabla 89-4: Detalle personal y salario

Estructura Ocupacional	N°	Sueldo Mensual base	Décimo tercero	Décimo cuarto	Aporte IESS		Fondos de reserva	Gasto Sueldos	Sueldo Percibido
					Patronal	Personal			
GERENTE	0	\$425,00	\$35,42	\$35,42	\$47,39	\$39,74	\$35,40	\$578,62	\$0,00
RECEPCIONISTA	0	\$425,00	\$35,42	\$35,42	\$47,39	\$39,74	\$35,40	\$578,62	\$0,00
CAMARERO	1	\$425,00	\$35,42	\$35,42	\$47,39	\$39,74	\$35,40	\$578,62	\$491,50
MESERO	1	\$425,00	\$35,42	\$35,42	\$47,39	\$39,74	\$35,40	\$578,62	\$491,50
GUIA	0	\$425,00	\$35,42	\$35,42	\$47,39	\$39,74	\$35,40	\$578,62	\$0,00
ASISTENTE DE GUIA	0	\$425,00	\$35,42	\$35,42	\$47,39	\$39,74	\$35,40	\$578,62	\$0,00
CAMARERO	1	\$425,00	\$35,42	\$35,42	\$47,39	\$39,74	\$35,40	\$578,62	\$491,50
ASISTENTE SPA	0	\$425,00	\$35,42	\$35,42	\$47,39	\$39,74	\$35,40	\$578,62	\$0,00
TOTAL		\$5.100,00	\$425,00	\$425,00	\$568,65	\$476,85	\$424,83	\$6.943,48	\$3.440,49
								Total anual	\$0,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

Valores calculados para el personal a un 100% de construcción y operación de lodge.

4.5. Estudio económico-financiero

4.5.1. Estudio económico

A continuación, se detallan los activos fijos, diferidos y capital de trabajo que se necesitan para implementar el producto

En la tabla 97-4, se Identifica la inversión total, costos de operación y mantenimiento, ingresos y beneficios

Tabla 90-4: Inversiones

Denominación	Comercial	Productiva	Administrativa	Inversión
Activos fijos	\$ 1.545,00	\$ 138.739,23	\$ 1.397,10	\$ 141.681,33
Construcciones y edificaciones		\$ 116.375,00	\$ -	\$ 116.375,00
Máquinas y equipos	\$ 115,00	\$ 11.932,25	\$ 152,10	\$ 12.199,35
Equipos de cómputo	\$ 1.200,00	\$ 600,00	\$ 700,00	\$ 2.500,00
Muebles y enseres	\$ 230,00	\$ 5.335,00	\$ 365,00	\$ 5.930,00
Insumos y menaje		\$ 4.496,98	\$ 180,00	\$ 4.676,98
Activos diferidos	\$ 1.810,00	\$ 1.250,00	\$ 2.414,00	\$ 5.474,00
Capacitación		\$ 1.250,00	\$ 1.000,00	\$ 2.250,00
Promoción y publicidad	\$ 1.810,00			\$ 1.810,00
Patentes y permisos			\$ 414,00	\$ 414,00
Medidas de mitigación ambiental			\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
Capital de trabajo	\$ -	\$ 3.239,94	\$ -	\$ 3.239,94
Sueldos y salarios	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Materias primas		\$ 815,94		\$ 815,94
Servicios básicos		\$ 2.424,00		\$ 2.424,00
TOTAL	\$3.355,00	\$143.229,17	\$3.811,10	\$150.395,27

Realizado por: Zapata, D., 2022

En la Tabla 98-4 se detalla las fuentes de financiamiento para el proyecto propuesto.

Tabla 91-4: Fuentes

Denominación	Requeridos	Fuentes	
		Recursos propios	Préstamo
Activos fijos	\$ 141.681,33	\$ 91.851,98	\$ 49.829,35
Construcciones y edificaciones	\$ 116.375,00	\$ 84.675,00	\$ 31.700,00
Máquinas y equipos	\$ 12.199,35		\$ 12.199,35
Equipos de cómputo	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00	
Muebles y enseres	\$ 5.930,00		\$ 5.930,00
Insumos y menaje	\$ 4.676,98	\$ 4.676,98	
Activos diferidos	\$ 5.474,00	\$ 5.474,00	\$ -
Capacitación	\$ 2.250,00	\$ 2.250,00	
Promoción y publicidad	\$ 1.810,00	\$ 1.810,00	
Patentes y permisos	\$ 414,00	\$ 414,00	
Medidas de mitigación ambiental	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00	
Capital de trabajo	\$ 3.239,94	\$ 3.239,94	\$ -
Sueldos y salarios	\$ -		\$ -
Materias primas	\$ 815,94	\$ 815,94	
Servicios básicos	\$ 2.424,00	\$ 2.424,00	
TOTAL	\$150.395,27	\$100.565,92	\$49.829,35

Realizado por: Zapata, D., 2022

A continuación, se presentan el detalle de la depreciación de los activos fijos para el funcionamiento del lodge.

Tabla 92-4: Depreciación de activos fijos

DENOMINACIÓN	VALOR BIEN	DEPRECIACIÓN POR LEY	DEPRECIACIÓN ANUAL	DEPRECIACIÓN EN EL PROYECTO	VALOR DE SALVAMENTO	
Construcciones y edificaciones	\$116.375,00	20	\$5.818,75	\$29.093,75	\$87.281,25	
Máquinas y equipos	\$12.199,35	10	\$1.219,94	\$6.099,68	\$6.099,68	
Equipos de cómputo	\$2.500,00	3	\$833,33	\$4.166,67		
Muebles y enseres	\$5.930,00	10	\$593,00	\$2.965,00	\$2.965,00	
Insumos y menaje	\$4.676,98	1	\$4.676,98	\$23.384,88		
TOTAL	\$141.681,33		\$13.141,99	\$65.709,97	\$96.345,93	
	\$13.141,99	\$8.465,02	\$7.631,69	\$7.631,69	\$7.631,69	
Depreciación acumulada		\$13.141,99	\$26.283,99	\$39.425,98	\$52.567,98	\$65.709,97

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 93-4: Amortización de activos diferidos

AMORTIZACIONES DE ACTIVOS DIFERIDOS					
2022	2023	2024	2025	2026	2027
\$5.474,00	\$1.094,80	\$1.094,80	\$1.094,80	\$1.094,80	\$1.094,80
\$5.474,00	\$4.379,20	\$3.284,40	\$2.189,60	\$1.094,80	\$0,00

Realizado por: Zapata, D., 2022

En la tabla 101-4 se detallan los costos y gastos a tener en cuenta para el funcionamiento del lodge.

Tabla 94-4: Costos y gastos

Denominación	AÑO						Suma	Costos fijos	Costos variables
	2022	2023	2024	2025	2026	2027			
Costos de producción									
Mano de obra directa	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00		
Materias primas/materiales e insumos	\$4.676,98	\$4.770,52	\$4.963,24	\$5.267,04	\$5.701,21	\$6.294,59	\$31.673,57		31.673,57
	\$4.676,98	\$4.770,52	\$4.963,24	\$5.267,04	\$5.701,21	\$6.294,59	\$31.673,57		
Gastos administrativos									
Sueldos y salarios	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00		
Servicios básicos	\$2.424,00	\$2.472,48	\$2.572,37	\$2.729,82	\$2.954,84	\$3.262,38	\$16.415,89		16.415,89
Patentes y permisos	\$414,00	\$422,28	\$439,34	\$466,23	\$504,66	\$557,19	\$2.803,70	\$2.803,70	
Depreciaciones	\$13.141,99	\$13.141,99	\$13.141,99	\$13.141,99	\$13.141,99	\$13.141,99	\$78.851,97	\$78.851,97	
	\$15.979,99	\$16.036,75	\$16.153,70	\$16.338,04	\$16.601,50	\$16.961,57	\$98.071,57		
Gastos en ventas									
Promoción y publicidad	\$1.810,00	\$1.846,20	\$1.920,79	\$2.038,35	\$2.206,38	\$2.436,02	\$12.257,74		12.257,74
	\$1.810,00	\$1.846,20	\$1.920,79	\$2.038,35	\$2.206,38	\$2.436,02	\$12.257,74		
Gastos Financieros	\$10.389,42	\$ 8.311,54	\$ 6.233,65	\$ 4.155,77	\$ 2.077,88	\$0,00			
TOTAL	\$32.856,39	\$30.965,01	\$29.271,39	\$27.799,20	\$26.586,97	\$25.692,19	\$142.002,88	\$81.655,67	\$ 60.347,21

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 95-4: Ingresos Alojamiento

	2023	2024	2025	2026	2027
Total, ingresos alojamiento	\$46.458,81	\$46.923,39	\$47.392,63	\$47.866,56	\$48.345,22

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 96-4: Ingresos Piscinas

	2023	2024	2025	2026	2027
Total ingresos piscinas	\$2.468,41	\$2.493,10	\$2.543,21	\$2.568,64	\$2.620,27

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 97-4: Ingreso Actividades

	2023	2024	2025	2026	2027
Total ingresos actividades	\$6.435,77	\$6.500,13	\$6.565,13	\$6.630,78	\$6.697,09

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 98-4: Ingresos Paquetes

	2023	2024	2025	2026	2027
Total ingresos paquetes	\$57.789,30	\$58.950,86	\$61.344,51	\$65.118,43	\$70.513,93

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 99-4: Total Ingresos

	2023	2024	2025	2026	2027
TOTAL INGRESOS	\$113.152,29	\$114.867,48	\$117.845,47	\$122.184,41	\$128.176,51

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 100-4: Estado de resultados

DENOMINACIÓN	AÑO				
	2023	2024	2025	2026	2027
VENTAS	\$113.152,29	\$114.867,48	\$117.845,47	\$122.184,41	\$128.176,51
COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$4.770,52	\$4.963,24	\$5.267,04	\$5.701,21	\$6.294,59
UTILIDAD BRUTA	\$108.381,77	\$109.904,24	\$112.578,44	\$116.483,20	\$121.881,91
GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$16.036,75	\$16.153,70	\$16.338,04	\$16.601,50	\$16.961,57
GASTOS VENTAS	\$1.846,20	\$1.920,79	\$2.038,35	\$2.206,38	\$2.436,02
UTILIDAD OPERATIVA	\$90.498,82	\$91.829,75	\$94.202,04	\$97.675,32	\$102.484,32
GASTOS FINANCIEROS	\$8.311,54	\$6.233,65	\$4.155,77	\$2.077,88	\$0,00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y REPARTICIÓN DE BENEFICIOS	\$82.187,28	\$85.596,10	\$90.046,27	\$95.597,43	\$102.484,32
IMPUESTOS 25%	\$20.546,82	\$21.399,02	\$22.511,57	\$23.899,36	\$25.621,08
UTILIDAD ANTES DE REPARTICIÓN DE UTILIDADES	\$61.640,46	\$64.197,07	\$67.534,70	\$71.698,07	\$76.863,24
REPARTICIÓN DE UTILIDADES 15%	\$9.246,07	\$9.629,56	\$10.130,21	\$10.754,71	\$11.529,49
UTILIDAD NETA	\$52.394,39	\$54.567,51	\$57.404,50	\$60.943,36	\$65.333,75

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 101-4: Punto de equilibrio

Rubro	Detalle
Costos fijos totales	\$25.755,41
Costos variables	\$7.100,98
Unidades a producir	1579
Precio de mercado	\$58,92
QE = punto de equilibrio para las unidades a producir	473
YE = Punto de equilibrio para los ingresos	\$25.756,66
PE = Precio de equilibrio	\$20,81
MG = margen de ganancia	\$38,11
U = porcentaje de producción	0,30
Productos	1579
Precio de mercado	\$ 58,92

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 102-4: Flujo de caja

DENOMINACIÓN	AÑO					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Inversiones	\$150.395,27					
VALOR DE SALVAMENTO						
CAPITAL DE TRABAJO		\$23.159,99	\$23.159,99	\$23.159,99	\$23.159,99	\$23.159,99
UTILIDAD NETA		\$9.246,07	\$9.629,56	\$10.130,21	\$10.754,71	\$11.529,49
DEPRECIACIONES		\$13.141,99	\$8.465,02	\$7.631,69	\$7.631,69	\$7.631,69
FLUJO DE CAJA	-\$150.395,27	\$45.548,06	\$41.254,57	\$40.921,88	\$41.546,39	\$42.321,16
FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82	0,78
FLUJO DE CAJA ACTUALIZADO	-\$150.395,27	\$43.379,10	\$37.419,11	\$35.349,86	\$34.180,32	\$33.159,74
		Sumatorias	\$80.798,22	\$116.148,08	\$150.328,40	\$183.488,14

Realizado por: Zapata, D., 2022

Tabla 103-4: Balance general

DENOMINACIÓN	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Activo corriente = total pasivo + Patrimonio - activo fijo + depreciación - activos diferidos						
Activo corriente (capital de trabajo)	3239,94	-37510,6125	-59428,44153	-80682,40461	-101234,4884	-120935,0452
Activo Fijo	141681,3264	236273,8264	236273,8264	236273,8264	236273,8264	236273,8264
Depreciación acumulada		13141,99475	26283,9895	39425,98424	52567,97899	65709,97374
Activos diferidos (valor anual de amortización)	5474	4379,2	3284,4	2189,6	1094,8	0
TOTAL DE ACTIVOS	150395,27	216284,41	206413,77	197207,01	188702,12	181048,75
Pasivo corriente (Intereses)		8311,53558	6233,651685	4155,76779	2077,883895	0
Pasivo largo (préstamo)	49829	39863	29898	19932	9966	0
Patrimonio (capital social)	100566	115715	115715	115715	115715	115715
Utilidad. EJERCICIO (Utilidad neta)		52394,39	54567,51	57404,50	60943,36	65333,75
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	150395,2664	216284,4087	206413,7744	197207,006	188702,117	181048,7549

Realizado por: Zapata, D., 2022

4.5.2. Estudio financiero

Tabla 104-4: Análisis financiero

PRC	Año 5
RBC	1,22
VAN	\$29.907,49
TIR	13%

Realizado por: Zapata, D., 2022

Periodo de recuperación del capital

El capital va creciendo gradualmente cada año y es en el año 5 (2027) que se recupera la inversión inicial.

Relación beneficio-costo

La relación beneficio/costo para el proyecto es de 1,22. Lo que indica que, por cada dólar invertido, existe un beneficio de 0,22 centavos de dólar.

Valor actual neto

El VAN del proyecto es de \$29.907,49 lo que demuestra que el producto es factible.

Tasa interna de retorno

La TIR del proyecto es de 13% lo que demuestra que es factible, considerando que la tasa pasiva que pagan los bancos en el año 2023 es de 20.85 % de interés anual.

CONCLUSIONES

Existe la factibilidad para la implementación del lodge en la comunidad de Santa Rosa de Runtún debido a que existe la viabilidad comercial, técnica, socio ambiental, legal administrativa y económica financiera.

El diseño técnico del lodge se encuentra integrado por servicios como alojamiento en la modalidad de camping aéreo y terrestre, alimentos y bebidas mediante una cafetería, restaurante, piscinas y actividades como serán canopy, senderismo y fotografía, en una primera fase de construcción y operación. Luego el salón de eventos y Spa como segunda fase de construcción, luego de los primeros 5 años de operación.

Se determinaron estrategias de mercado para la difusión y comercialización de los servicios y actividades, mediante la determinación de canales de distribución más influyentes actualmente y estrategias de comercialización y ventas acorde al mercado actual.

El estudio socio - ambiental determina que, la implementación del producto es viable debido a que los impactos positivos que genera son superiores a los negativos. Para los posibles impactos negativos se establecen medidas de mitigación, con lo cual se reduce el impacto ambiental.

En cuanto al estudio legal - administrativo se propone el reconocimiento como lodge, con administración total del propietario como persona natural, que coordine las actividades y servicios.

Desde el punto de vista económico y financiero la implementación del producto genera rentabilidad dando como resultado una TIR del 13%, un VAN de \$29.907,49 y una RBC de 1,22. El PRC se encuentra en el quinto año.

RECOMENDACIONES

Mantener actualizaciones anuales el estudio de demanda, siendo una herramienta clave para la diversificación de la oferta y el posicionamiento del lodge en el mercado.

Efectuar programas de capacitación periódicos al personal administrativo y operativo del lodge, a fin de garantizar la calidad de la oferta y alcanzar altos niveles de calidad, satisfacción y fidelización del cliente.

Actualizar constantemente las estrategias de comercialización y ventas, de acuerdo con las tendencias del mercado y nuevos canales de difusión.

Implementar las diferentes medidas que se describen en el plan de mitigación, durante la construcción de la infraestructura y la operación de la oferta, para contrarrestar los impactos negativos identificados en este estudio.

Durante el primer año de operación revisar los estados financieros y el flujo de caja con el objetivo de recalcular precios, ajustar las proyecciones y establecer metas de venta.

GLOSARIO

MINTUR: Ministerio de Turismo Ecuador

GADBAS: Gobierno Autónomo Descentralizado de Baños de Agua Santa

OMT: Organización Mundial de Turismo

PLANDETUR: herramienta de planificación estratégica que integra, ordena y orienta la gestión competitiva del desarrollo del turismo sostenible en el Ecuador

BUNGALOWS: estilo de casa, generalmente de un solo piso y con galería o porche en la parte frontal

GLAMPING: es una variante del turismo de naturaleza que ofrece al viajero estar en contacto directo con el medio sin rehusar del confort y bienestar

BIBLIOGRAFIA

ARECHA VALETA, V. “Estrategias de comercialización”. OmniaScience [en línea], 2015, (España) [Consulta: 8 diciembre 2021]. Disponible en: <https://www.omniascience.com/books/index.php/monographs/catalog/download/88/362/707-1?inline=1>

AHOTEC. *Guia de hoteles ecuador* [blog]. [Consulta: 27 febrero 2022]. Disponible en: <https://www.hotelesecuador.com.ec/disptxt.php?menu=17&submenu1=10&idiom=1>

ARCUX. *El Estilo Industrial en la Arquitectura* [blog]. [Consulta: 27 febrero 2022]. Disponible en: <https://arcux.net/blog/estilo-industrial/>

BUSTOS, F. *Manual de gestión y control ambiental*. Madrid. 2010.

CARDET, F; et al. “Procedimiento para el diseño de productos turísticos basados en el patrimonio de un municipio”. *SCIELO* [en línea], 2018, (Cuba) volumen (12). [Consulta: 27 febrero 2022]. Disponible en: http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2306-91552018000100001

CORIA, I. El estudio de impacto ambiental: características y metodologías. *Redalyc* [en línea], 2008 Vol. 11. [Consulta: 23 septiembre 2019]. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/877/87702010.pdf>.

DUARTE. “*Análisis económico de proyectos de inversión*”. Scientia et technica . [En línea] 2007. [Consulta: 2 de octubre de 2019.] Disponible en: <https://revistas.utp.edu.co/index.php/revistaciencia/article/view/5429/2869>.

GADBAS, 2019. *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, PDOT 2019-2023.* Baños de Agua Santa : Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Baños de Agua Santa , 2019.

GLAMPINGHUB. *What is Glamping?* [blog]. [Consulta: 27 febrero 2022]. Disponible en:

<https://glampinghub.com/es/que-es-glamping/>

GOBIERNO DE CANARIAS. *Actividades Turísticas* [blog]. [Consulta: 15 noviembre 2021]. Disponible

en: http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion/actividades_complementarias/index.html

GÓMEZ, CALIMA.; & PANCHANO, NELLY. “El turismo, capital social y valor agregado de esmeraldas”. *Revista Caribeña de Ciencias Sociales* [en línea], 2019, (Ecuador). [Consulta: 10 enero 2022]. Disponible en: <https://www.eumed.net/rev/caribe/2019/09/turismo-valor-esmeraldas.html>

[//hdl.handle.net/20.500.11763/caribe1909turismo-valor-esmeraldas](https://hdl.handle.net/20.500.11763/caribe1909turismo-valor-esmeraldas)

LÓPEZ, JENNIFER. *Diseños de circuitos turísticos para la parroquia Ulba, canton Baños de Agua Santa, provincia de Tungurahua.* Riobamba : ESPOCH, 2020.

LÓPEZ, M., ACEVES, J., PELLAT, A. & PUERTA, C. *Estudio administrativo.... un apoyo en la estructura organizacional del proyecto de inversión* [en línea], [sin fecha]. S.l.: s.n. [Consulta: 25 noviembre 2019]. Disponible en:

<https://www.itson.mx/publicaciones/pacioli/Documents/no56/estudioadmtivo.pdf>.

MAMANI, W. *Demanda turística* [blog]. [Consulta: 15 noviembre 2021]. Disponible en:

<https://asesoresenturismoperu.wordpress.com/2016/11/24/demanda-turistica/>

MARRERO, M. *Glosario de términos hoteleros, turísticos y relacionados* [en línea]. 1. España: 2016. [Consulta: 6 diciembre 2021]. Disponible en: <https://www.hosteltur.com/files/web/templates/term/wikitur.pd>

MINISTERIO DE PRODUCCIÓN COMERCIO EXTERIOR INVERSIONES Y PESCA. *Tendencias del Mercado de Turismo Post Pandemia*. Paris : Ministerio de Producción Comercio Exterior Inversiones y Pesca, 2020.

MINISTERIO DE COMERCIO EXTERIOR Y TURISMO. *Manual para la formulación del inventario de recursos turísticos a nivel nacional*. [en línea]. 2018. [Consulta: 25 de noviembre 2021]. Disponible en: <http://www.ucipfg.com/Repositorio/MGTS/MGTS15/MGTSV15-07/semana3/LS3.5.pdf>. Lima, Peru: Dirección Nacional de Desarrollo Turí

MINTUR. *Plan Nacional de Turismo*. Quito : Ministerio de Turismo del Ecuador, 2019.

MINTUR. *Comportamiento del turismo a nivel nacional dada la Nueva Normalidad generada por la Afectación del Virus COVID-19*. Quito : MINTUR, 2021.

MORALES, C. *Colección Gerencia De Proyectos Formulación Y Evaluación De Proyectos Unidad De Aprendizaje Estudio Organizacional Y Legal*. 2010

OROZCO, ADRIANA. *Manual de funciones, procesos y procedimientos para la empresa Hierros HB.S.A. (tesis de pregrado)*. universidad Tecnológica de Perira : Pereira, 2008.

QUIROA, M. *Perfil del consumidor* [blog]. [Consulta: 9 noviembre 2021]. Disponible en: Economipedia.com

REGLAMENTO DE GUIANZA TURÍSTICA. 2016. Registro Oficial 761 de 24-may-2016. Quito.

SANCHO, A. *Introducción al Turismo.* Quito-Ecuador. S.f.

SOCATELLI, MARIO. *Mercadeo Aplicado al Turismo.* s.l. : Intermark, 2013. pág. 6.

TIERRA, PATRICIA. *Texto de planificación territorial.* Riobamba : ESPOCH, 2012

TRIADA. *Estilo industrial, la tendencia que inspiró la fachada de San Felipe 270* [blog]. [Consulta: 27 febrero 2022]. Disponible en: [https://www.triada.com.pe/noticias/estilo-industrial-la-tendencia-que-inspiro-la-fachada-de-san-felipe-270/#:~:text=1\)%20Arquitectura,forman%20parte%20de%20la%20decoraci%C3%B3n](https://www.triada.com.pe/noticias/estilo-industrial-la-tendencia-que-inspiro-la-fachada-de-san-felipe-270/#:~:text=1)%20Arquitectura,forman%20parte%20de%20la%20decoraci%C3%B3n)

UNWTO. *El turismo crece un 4% en 2021, muy por debajo aún de los niveles prepandémicos* [blog]. [Consulta: 8 febrero 2022]. Disponible en: <https://www.unwto.org/es/taxonomy/term/347>

VARELA, R. *La decisión de inversiones y sus complejidades* [en línea]. 2010. [Consulta: 25 de noviembre 2021]. Disponible en: <file:///C:/Users/STANFORD%209/Downloads/adminpujojs,+5443-19995-1-CE.pdf>

VOLUP ART. *¿Qué es el glamping y por qué es la nueva tendencia en hospedaje?* [blog]. [Consulta: 27 febrero 2022]. Disponible en: <https://voluptart.org/que-es-el-glamping-y-por-que-es-la-nueva-tendencia-en-hospedaje/>

SANTOS, T. Estudio de factibilidad de un proyecto de inversión: etapas en su estudio. *Eumed.* 2008. [Consulta: 24 septiembre 2019]. Disponible en: <http://www.eumed.net/ce/2008/05/1.htm>


Ing. Christian Castillo



ANEXOS

ANEXO A: Modelo de encuesta establecimientos de oferta sustitutiva

1. DATOS GENERALES				
Nombre del establecimiento turístico:				
Años de funcionamiento:				
1.1 Ubicación:	1.1.1 Urbano		1.1.2 Rural	
1.2 Coordenadas:	1.2.1 Latitud: 1.2.2 Longitud: 1.2.3 Altitud:			
1.3 Parroquia:				
1.4 Dirección:				
1.5 Página Web				
1.6 E-mail:				
1.7 Teléfono/Fax:				
2. ADMINISTRACIÓN				
2.1 Condición de propiedad:				
2.2 Fecha de inicio de operación del negocio:				
2.3 Administración del establecimiento:				
2.4 Número de personas que trabajan: Observación (total, hombres, mujeres, permanentes, ocasionales, beneficios de ley, otros):				
3. CONSTITUCIÓN DE LA OFERTA				
3.1 Tipo de oferta:				
Hospedaje:				
CAPACIDAD TOTAL	Número de camas	Número de habitaciones	Precio más alto	Precio más bajo
Alimentación:				
CAPACIDAD TOTAL	Cantidad de mesas	Cantidad de sillas	Precio más alto	Precio más bajo

Atractivos:

Tipo	Breve caracterización
Naturales:	
Culturales:	

Actividades: (indique la actividad de acuerdo al ámbito)

Terrestres	Acuáticas	Terrestres	Aéreas	Otros

Tours:

Nombre	Duración	Servicios incluidos	Precio por pax

Observaciones:

3.2 Formas de reserva**3.3 Formas de pago****3.4 Servicios complementarios****4. COMUNICACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN****4.1 Publicidad****4.2 Forma de comercialización**

Directa () Indirecta / intermediarios ()

4.3 Alianzas estratégicas para colocar el producto en el mercado**5. Acceso a servicios básicos**

Tipo	Condición
5.1 Agua:	
5.2 Energía:	

5.3 Comunicación:	
5.4 Alcantarillado:	

Número de turistas que recibieron entre 2019 y 2020:



epoch

Dirección de Bibliotecas y
Recursos del Aprendizaje

**UNIDAD DE PROCESOS TÉCNICOS Y ANÁLISIS BIBLIOGRÁFICO Y
DOCUMENTAL**

REVISIÓN DE NORMAS TÉCNICAS, RESUMEN Y BIBLIOGRAFÍA

Fecha de entrega: 25 / 08 / 2022

INFORMACIÓN DEL AUTOR
Nombres – Apellidos: David Israel Zapata Sánchez
INFORMACIÓN INSTITUCIONAL
Facultad: Recursos Naturales
Carrera: Turismo
Título a optar: Licenciado en Turismo
f. responsable: Ing. Cristhian Fernando Castillo Ruiz


Ing. Cristhian Fernando Castillo Ruiz



1544-DBRA-UTP-2022