

PARA GRADOS ACADÉMICOS DE LICENCIADOS (TERCER NIVEL)

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

DECLARACIÓN y AUTORIZACIÓN

Yo, **ANDREA ESTEFANIA RICAURTE FLORES C.I. 1724689797** autor del trabajo de graduación intitulado: **"ANÁLISIS DE LOS GUSTOS Y PREFERENCIAS DE LOS TURISTAS EXTRANJEROS QUE LLEGAN AL ECUADOR PARA EL DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE ECO APART-HOTEL EN LA CIUDAD DE QUITO EN EL BARRIO TRADICIONAL DE LA LOMA GRANDE PARA EL 2016."** previa a la obtención del grado académico de **INGENIERA EN GESTION HOTELERA** en la Facultad de **Ciencias Humanas**:

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tiene la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, de conformidad con el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la Pontificia Universidad Católica del Ecuador a difundir a través de sitio web de la Biblioteca de la PUCE el referido trabajo de graduación, respetando las políticas de propiedad intelectual de Universidad.

Quito, 12 de Enero del 2016



Andrea Estefanía Ricaurte Flores
C.I. 1724689797

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE HOTELERÍA Y TURISMO

Yo, Mgs. Ricardo Zambrano director de esta disertación, certifico que la srta. Andrea Estefania Ricaurte Flores ha realizado con mi dirección este trabajo titulado **“ANÁLISIS DE LOS GUSTOS Y PREFERENCIAS DE LOS TURISTAS EXTRANJEROS QUE LLEGAN AL ECUADOR PARA EL DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE ECO APART-HOTEL EN LA CIUDAD DE QUITO EN EL BARRIO TRADICIONAL DE LA LOMA GRANDE PARA EL 2016.”**, de conformidad con las disposiciones del Reglamento de Grados de la PUCE. Autorizo la presentación del informe debidamente revisado y encuadernado *para la calificación respectiva.*



Mgs. Ricardo Zambrano

Quito, 12 de enero del 2016

Esta carta deberá constar en cada una de las copias y en el original de las disertaciones terminadas. Se colocará antes de la carátula.

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE HOTELERÍA Y TURISMO**

**DISERTACIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
INGENIERA EN GESTIÓN HOTELERA**

**“ANÁLISIS DE LOS GUSTOS Y PREFERENCIAS DE LOS
TURISTAS EXTRANJEROS QUE LLEGAN AL ECUADOR PARA EL
DISEÑO DE UNA PROPUESTA DE ECO APART-HOTEL EN LA
CIUDAD DE QUITO EN EL BARRIO TRADICIONAL DE LA LOMA
GRANDE PARA EL 2016.”**

ANDREA ESTEFANIA RICAURTE FLORES

DIRECTOR: RICARDO ZAMBRANO

QUITO, 2016

ÍNDICE GENERAL

AGRADECIMIENTO.....	6
DEDICATORIA	7
CAPITULO 1	6
1. ASPECTOS GENERALES	8
2. INTRODUCCIÓN	10
3. ANTECEDENTES.....	11
4. DATOS GEOGRAFICOS	14
4.1 Macro Localización	15
4.2 Micro Localización	15
4.3 Clima.....	16
5. DATOS HISTÓRICOS	16
CAPÍTULO 2.....	18
6. DATOS GENERALES DEL CENTRO HISTÓRICO	18
7. INFRAESTRUCTURA.....	20
8. ATRACTIVOS	22
8.1 Culturales	22
8.2 Naturales	43
8. 3 Programados	45
9. ARQUITECTURA CIVIL	47
10. DESCRIPCION OFERTA QUE SE OFRECE EN EL CENTRO HISTORICO DE QUITO	47
10.1 Oferta de alojamiento.....	47
10.2 Oferta de alimentación.....	48
10.3 Oferta de actividades	48
10.4 Oferta de transporte	49

11.	ANÁLISIS DE ACTORES Y ÁREAS OFENSIVAS Y DEFENSIVAS	49
11.1	Diagnóstico de áreas ofensivas	49
11.2	Diagnóstico de áreas defensivas	51
11.3	Diagnóstico actores e involucrados	52
CAPÍTULO 3		54
12.	ESTUDIO DE MERCADO.....	54
12. 1	Objetivos del estudio de mercado:.....	54
12.2	Análisis de las fuentes de información:	54
12. 3	Herramientas de la investigación:	54
12.4	Etapas del estudio de mercado:.....	54
12.5	Tabulación de la información:	55
13.	ANÁLISIS DE GUSTOS Y PREFERENCIAS	55
14.	COMPETENCIA DIRECTA	57
15.	COMPETENCIA INDIRECTA	57
16.	TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	59
17.	FUENTES PRIMARIAS	60
18.	FUENTES SECUNDARIAS.....	60
19.	DISEÑO DE LA ENCUESTA	61
20.	PROCESAMIENTO DE DATOS	65
21.	DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO.....	69
22.	CALCULO ESTADÍSTICO DE LA MUESTRA.....	69
23.	ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS.....	70
CAPÍTULO 4.....		78
24.	ESTUDIO TECNICO.....	78
24.1	Descripción de las áreas del apart-hotel.....	82
24.2	Descripción de los servicios del apart-hotel	85
24.3	Descripción de la parte ecológica del apart-hotel	89

25.	PLAN DE MARKETING	92
25.1	Segmento de mercado	92
25.2	Propuesta de valor	93
25.3	Producto	94
25.4	Plaza.....	94
25.5	Precio	95
25. 6	Promoción.....	96
25.7	Personal.....	98
25.8	Physical Evidence	98
25.9	Proceso.....	99
25. 10	Productividad	99
26.	PLAN FINANCIERO	100
27.	ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD	107
28.	INTERPRETACION LEGAL.....	110
28. 1	Permisos de funcionamiento	110
CAPITULO 5		113
29.	CONCLUSIONES.....	113
30.	RECOMENDACIONES	115
31.	BIBLIOGRAFIA	116
ANEXOS.....		120
TABLAS		121

AGRADECIMIENTO

En primer lugar quiero agradecer a Dios por brindarme la capacidad de realizar este trabajo y acompañarme día a día para no rendirme y seguir luchando por mis objetivos.

Luego quiero agradecer a mis padres, mi mayor inspiración, mi ejemplo, mi guía los cuales han luchado conmigo en cada etapa y enseñarme tantas cosas que hoy en día me han hecho la persona que soy.

También quiero agradecer a mis profesores los cuales han estado ahí brindándonos sus conocimientos en cada oportunidad y nos animan a ir por más retos. Sobre todo a mi director Ricardo Zambrano que siempre ha tenido tiempo para todas mis inquietudes y ha trabajado conmigo paso a paso para culminar este trabajo de la mejor manera posible.

Y por último quiero agradecer a todas las personas que han estado a mi lado ayudándome en todo lo posible para que cumpla esta nueva meta en mi vida. Amigos, familia, compañeros que siempre se preocuparon por todo este proceso.

Gracias.

DEDICATORIA

Primero quiero dedicar este trabajo a Dios que me ha llenado de tantas bendiciones a lo largo de mi vida y hoy me permite culminar una meta más llena de nuevos conocimientos y lecciones que me han hecho crecer tanto y con esto también emprender nuevos objetivos.

Quiero agradecer profundamente y dedicar todo este trabajo a mis padres, que cada cosa que he logrado en mi vida se la debo a ellos que siempre me han brindado el amor y apoyo más sincero del mundo, que siempre me han dado la oportunidad de brillar en la vida y hoy puedo concluir esta gran meta gracias a ustedes, gracias a nuestro trabajo en equipo, juntos como siempre, hoy me han abierto las puertas para poder enfrentarme a un futuro lleno de éxitos. Todo esto se los debo a ustedes.

Andrea Ricaurte F.

CAPITULO 1

1. ASPECTOS GENERALES

Quito, situada en la cordillera de los Andes a 2.800 metros sobre el nivel del mar, ocupa una meseta de 12.000 kilómetros cuadrados. Su temperatura ambiental oscila entre 10 y 25 grados centígrados (50 y 77 grados fahrenheit). Según los datos del Censo de Población y Vivienda que se realizó en 2010, actualmente hay 2 millones 239 mil 191 en Quito, que es el segundo cantón más poblado. Los contrastes climáticos que se presentan durante el curso de un día, permiten que uno goce de las cuatro estaciones del año las 24 horas del día. Además, la ciudad está rodeada por los volcanes Pichincha, Antizana, Cotopaxi, y Cayambe que conforman el contorno andino majestuoso. El distrito metropolitano y la capital de la República del Ecuador. Quito, colmada de significados que la identifican y definen, ocupa laderas o baja a los valles, serpentea a través de callejones y se abre en amplias avenidas. Por esta belleza física, sus tradiciones, rincones de misticismo y leyendas vigentes, es considerada "Relicario del Arte en América". Estas fueron las características principales para que, en noviembre de 1978, Quito fuera declarada por la UNESCO "Patrimonio Cultural de la Humanidad". Construida sobre las ruinas de un antiguo centro aborigen de los indios shyris y fundada por los españoles el seis de diciembre de 1534, Quito está dividida en tres zonas definidas por su intrincada geografía y que se caracterizan por sus contrastes arquitectónicos y particularidades culturales. En el norte se ubica el Quito moderno, donde se erigen grandes estructuras urbanas y comerciales; el centro o Quito antiguo reúne el legado colonial y artístico y ofrece un ambiente cautivador cuando se desarrollan procesiones religiosas y eventos culturales; en el sector sur se puede ubicar núcleos de expresión juvenil, que impulsan nuevas formas de cultura e interacción social. La ciudad, en los últimos años, ha estado sujeta a un gran cambio urbanístico que la extendió hacia el norte, sur, los Valles de Tumbaco (hacia el nororiente) y Los Chillos (en el sur oriente); esto ha permitido un notable crecimiento económico y poblacional que ha generado avances en la industria, economía, comercio y hotelería, pero además ha configurado nuevos actores y nuevas demandas sociales. Esto exigió del gobierno local una reorganización geográfica, administrativa y de conducción gubernamental de la ciudad. (In-Quito, Atractivos turísticos de Quito, 2014)

La llegada de turistas a Quito en 2014 tiene un incremento del 11,8% respecto del 2013. Dato similar al enunciado por la OMT respecto al crecimiento de las Américas. De mantenerse este porcentaje de crecimiento, se estima que en 2018 llegaríamos a un millón de visitantes. Se prevé un crecimiento de un 5% para el 2015, considerando que el mayor porcentaje de crecimiento se lo vivió en 2013 y se prevé su normalización a datos y porcentajes mundiales de crecimiento. Desde el 2009 ha existido un crecimiento de llegada de visitantes de un 52% al 2014. La llegada de turistas por nacionalidad a Quito tiene a Estados Unidos, Perú y Colombia como los principales mercados emisores. La Tasa de Ocupación Hotelera del Distrito Metropolitano de Quito baja un punto porcentual (57%) en el 2014, relacionado a lo sucedido en 2013. Sigue siendo una tasa importante en comparación a datos mundiales. Igualmente sucede en la Tasa de Ocupación Hotelera por categoría. Siendo la categoría de lujo la que mantiene el liderazgo de ocupación. El número de plazas de alojamiento ha crecido en el 2014 en un 13% en relación al 2013. La ciudad cuenta con 26.882 plazas. La mayor concentración de establecimientos hoteleros se conforma por hostales en un 28%. En segundo lugar se encuentran las pensiones con un 25%. Los hoteles ocupan un 9% del total de establecimientos de alojamiento de la ciudad. (Turismo Q. , 2014)

La tasa de ocupación hotelera (TOH) muestra que los hoteles más visitados por los turistas nacionales en Quito son los de segunda categoría seguidos muy de cerca por los de lujo; los mismos que según la Asociación Hotelera del Ecuador (AHOTEC) son once en la ciudad, sumando un total de 1.855 habitaciones. (Borja, 2008)

Quito desde 2010 ha recibido varios premios, tanto por su belleza natural, histórica y patrimonial como por su gestión turística. La Carita de Dios tiene ahora el Centro Histórico mejor conservado de Latinoamérica, donde está ubicado el primer mejor hotel de Sudamérica y el sexto mejor hotel del mundo, en una Plaza como la de San Francisco, que está llena de historia y leyendas. Los galardones más representativos que ha obtenido la capital de la República son: Destino Líder de Sudamérica, Mejor Destino Verde de Suramérica, Líder en los trenes de lujo en la región y Mejor Resort. Uno de los rubros más importantes que tiene el Municipio de Quito es el del turismo, que representa para la ciudad un ingreso de \$ 1.000 millones, incluido el turismo interno e internacional. De igual manera, es el cuarto generador de empleo en el Distrito

Metropolitano, pues origina entre 60 y 70 mil empleos directos y 200 mil indirectos, además 1 de cada 10 empleos vienen del sector turístico. (Telegrafo, 2015)

2. INTRODUCCIÓN

El análisis de los gustos y preferencias de los turistas extranjeros que llegan al Ecuador para el diseño de una propuesta de eco apart-hotel en la ciudad de Quito en el barrio tradicional de la Loma Grande constituye una propuesta innovadora en la creación de una alternativa de alojamiento en el Centro histórico de Quito la misma que parte: De la estructuración de una propuesta arquitectónica basada en un conjunto de apartamentos exclusivos, con un diseño sofisticado, atención personalizada y eficiente, en un ambiente rodeado de historia y encanto, combinando la comodidad, el servicio y la pasión en un solo lugar.

El cual consta de departamentos que ofrecen a los turistas de negocios, de ocio y estudiantes de intercambio estudiantil y cultural que quieran vacacionar en el casco colonial de Quito un lugar céntrico para visitar los diversos atractivos culturales, turísticos e históricos de esta maravillosa ciudad, declarada Patrimonio cultural de la humanidad.

Los departamentos de constan de 1 o 2 dormitorios dependiendo de la necesidad del cliente, 1 baño, sala, comedor y cocina. Los departamentos están totalmente amoblados, cada habitación con sus respectivos utensilios. Como extras los departamentos cuentan con Wi-fi con red en todo el departamento, y servicio de lavandería como un servicio opcional. También se cuenta con visitas guiadas a los diferentes atractivos de la ciudad con un valor extra y transporte desde el aeropuerto hasta el apartamento de igual forma.

Uno de los aspectos más importantes de este proyecto constituye la implementación de una política de sostenibilidad y buenas prácticas ambientales basada en:

- El ahorro y cuidado de agua mediante la instalación de grifos con temporizadores y cabezales de ducha ahorradores, también instalar en los sanitarios mecanismos de doble descarga: supone el ahorro del 60% del consumo de agua, o bien colocar una botella de agua llena dentro de la cisterna.

- Obtener la disminución en el gasto de agua potable por medio de la reutilización de aguas grises (lavabo, cocina,..), dentro de un mismo edificio. Las aguas grises pueden emplearse para usos que no requieren agua potable: la cisterna del inodoro, el riego de jardines o la limpieza de recintos.
- Disminuir el consumo de energía mediante la utilización de energía solar la cual aprovecha la radiación del sol para la obtención de electricidad y calor. Utilizando la energía solar térmica que se usan en viviendas para generación de agua caliente, calefacción, climatización de piscinas, etc. También se puede llevar un registro mensual del consumo de energía por tipo (gas, gasoil, butano, electricidad,...) su utilización (iluminación, calefacción, cocinas,...) y su coste, con el fin de conocer la eficiencia en la disminución en el consumo de energía.
- Para el ahorro energético también nos puede ayudar el uso de bombillas de bajo consumo o bombillas halógenas (consumen hasta un 80% menos de energía y duran más tiempo) o en su caso aprovechar al máximo la luz natural en el diseño de su establecimiento (uso de tragaluces, colores claros en paredes, etc).
- En cuanto al manejo de residuos se puede disponer de contenedores diferenciados para vidrio, papel, envases ligeros y orgánicos e informa a los empleados y usuarios de los residuos que deben depositar en cada tipo de contenedor. También usar envases retornables de vidrio o adheridos a un sistema de recuperación. Sustituir los productos tóxicos de limpieza por productos ecológicos y biodegradables. Y por último capacitar al personal para que aprenda a utilizar y eliminar los productos químicos y materiales peligrosos de forma responsable y segura. (FSE, 2006)

3. ANTECEDENTES

Quito se encuentra ubicada a los pies del volcán Pichincha, su altitud promedio es de 2 800 metros sobre el nivel del mar. El origen del nombre de la ciudad deriva del quichua Quitu, que luego cambiaría con la llegada de los españoles al nombre de Quito cuyo significado es 'Carita de Dios'. Quito fue cuna de la mezcla milenaria de pueblos y culturas que hicieron de esta ciudad un sitio único y que en la actualidad atesora cuatro siglos de memoria, encuentros, de conciencia y rebeldía, de creación y fe, de arte y conocimiento ancestral. El Distrito Metropolitano de Quito se divide en

8 administraciones zonales, las cuales contienen a 32 parroquias urbanas y 33 parroquias rurales y suburbanas. Las parroquias urbanas están divididas en barrios. Quito era cantón hasta 1993, fecha en la que se promulgó la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, esto le significó asumir más competencias, como la del Transporte que en esa época era responsabilidad del Gobierno Nacional. (Noticias, 2012)

Quito además de ser la capital política del Ecuador, se ha convertido en los últimos años en la capital económica e industrial del país, lo que ha tenido impacto directo sobre el empleo en la ciudad. En los últimos ocho años, el desempleo y subempleo en la capital han sido inferiores al promedio nacional. En el primer trimestre del 2015 se evidencia una disminución en el desempleo así como un ligero aumento en el empleo adecuado. La capital es actualmente el Centro Financiero del Ecuador, esto ha repercutido en mayores niveles de inversión privada en su territorio. En los últimos cinco años, la ciudad ha captado US\$2.117 millones, representando desde el 2010 más del 40% del total nacional. Quito se ha convertido en una ciudad donde coexisten algunas industrias especializadas dentro de una estructura productiva bastante diversificada. Del 2012 al 2013, hubo un incremento en el número de empresas en el Distrito Metropolitano de Quito. El sector con mayor crecimiento en el número de establecimientos es el de Actividades Profesionales, Científicas y Técnicas, con un incremento del 53%, las actividades de Alojamiento y de Servicios de Comidas, así como las Otras Actividades de Servicios han incrementado en un 32%. Quito alberga en su tejido productivo al 20% del total de empresas del Ecuador, principalmente microempresas* (87% de establecimientos). Del 2012 al 2013 el total de establecimientos económicos de la ciudad creció en un 27%, teniendo que el incremento más pronunciado se da en el segmento de las microempresas (32%). (Turismo Q. , 2014)

El Centro Histórico de Quito es el más grande y mejor preservado conjunto arquitectónico de Latinoamérica. Fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la Unesco, el 18 de septiembre de 1978. El Centro Histórico de Quito se encuentra ubicado en el centro sur de la ciudad sobre una superficie de trescientas veinte hectáreas, y es considerado uno de los más importantes conjuntos históricos de América Latina. Tiene alrededor de 130 edificaciones monumentales y cinco mil inmuebles registrados en el inventario municipal de bienes patrimoniales. (Noticias, 2012)

En el Quito del siglo 20 la historia de esfuerzos de planificación municipal refleja un enfoque gubernamental que ha evolucionado en respuesta a los rápidos cambios del paisaje urbano y rural. Los principales esfuerzos de planificación urbana en Quito desde 1945 hasta 1985 se resumen en el Apéndice A. Aunque estos esfuerzos demuestran un espíritu de orden ciudadano que históricamente ha diferenciado a Quito de muchas otras ciudades ecuatorianas, constantemente han subestimado el ritmo de crecimiento de la metrópoli y rara vez se apoyaron en un conjunto de ordenanzas y regulaciones firmes y apropiadas u otros medios para realizar los Planes. El último esfuerzo de planificación emprendido por la Municipalidad a inicios de esta década ha sido el más ambicioso e incluye algunas políticas, así como la revisión de instrumentos legales relacionados con el manejo del ambiente natural del área urbana. Por ejemplo, en 1993 el Concejo Municipal dictó una extensa ordenanza para guiar el desarrollo urbano en la nueva jurisdicción (Ordenanza N. 3050). Esta regulación incluye nuevas medidas relacionadas con el uso del suelo, la zonificación y organización territoriales, así como normas y procedimiento detallados para la asignación de permisos de construcción, subdivisión de tierras, transferencias de títulos de propiedad, etc. (IMQ, 1995). También se han fortalecido leyes relativas a la contaminación del aire y el agua, que han servido como modelos para otras áreas municipales del país. El gobierno metropolitano también es responsable de mantener un catastro de todas las propiedades bajo su jurisdicción y de recolectar los impuestos prediales. Ambos esfuerzos están siendo modernizados y computarizados. Además, el Departamento de Planificación ha hecho considerables progresos en el desarrollo de un Sistema de Información Geográfica que utiliza información satelital, fotografías aéreas y otros datos sobre todos los aspectos del área metropolitana, incluyendo algunas características del ambiente biofísico (Vallejo, comunicación personal, 1995).

El Distrito Metropolitano de Quito está enfrentado un proceso de crecimiento acelerado con enormes inequidades en la distribución de los ingresos, que ha dado como resultado la aparición de nuevos problemas. Del total de población económicamente activa la tasa de subempleo es del 54,29% y afecta más a las mujeres que a los hombres. De acuerdo a su crecimiento, el sector informal es por ahora la mayor fuente de ingresos en el Distrito. El examen de los tipos de empleo de la población urbana y rural de la región expone una situación semejante. En general, la economía de Quito está dominada por el

sector terciario, con un 37% de la población total del Distrito Metropolitano empleada en servicios, seguida por un 18.4% en la actividad comercial. El 17% de la población total trabaja en manufactura e industria. Sin embargo, ciertas áreas dentro de la región metropolitana tienden hacia la concentración de actividades económicas específicas. Las regiones suburbanas más lejanas, tanto al Este (área de Oyambaro) como al Oeste (área del Ungui) contienen la mayor concentración de población vinculada al sector agrícola primario. Los distritos urbanos central-norte y central-sur de Quito (áreas de Urinsaya y Yavirac), así como los valles suburbanos al Noreste y Sureste (áreas de Carapungo y Los Chillos) contienen una mayoría de población vinculada al sector industrial. Desgraciadamente, no existen datos para medir los tipos y velocidades de cambio en los usos económicos del suelo urbano o en los tipos de empleo en la zona de transición urbano-rural de Quito a lo largo del tiempo (IMQ, 1992a).

Antes de detallar los componentes específicos del bosque y la silvicultura urbanos en Quito, deben definirse los límites del área urbana a considerar, idealmente incorporando, tanto los parámetros biofísicos como los indicadores sociales. Afortunadamente, en el caso de Quito, una unidad política recientemente designada corresponde en gran medida a las zonas sociales y ecológicas de influencia de la urbe. El Distrito Metropolitano de Quito fue oficialmente creado y sancionado por los gobiernos nacional y local en 1992. Con algunas excepciones, esta área servirá como la definición operacional del ecosistema urbano de Quito para este estudio de caso. Aunque el Distrito no es un espejo perfecto de los límites naturales de las cuencas hidrográficas, de los hábitats de la vida silvestre o de las zonas ecológicas de vida de la región metropolitana, sí representa una aproximación razonable del área espacial y los recursos naturales que influyen y son influidos más directamente por los procesos de urbanización de la ciudad capital. Además, la jurisdicción política única de la zona metropolitana incorpora a la mayoría de la población afectada por los esfuerzos públicos y privados relacionados con el manejo de los recursos naturales locales, volviendo a esta zona un marco lógico dentro del cual analizar las acciones existentes y recomendar mejoras en el bosque urbano de Quito. Aunque los estrictos límites políticos de esta área son adecuados para la mayoría de propósitos, se ampliarán para incluir otras jurisdicciones relevantes cuando ello sea necesario para la discusión de asuntos específicos.

4. DATOS GEOGRAFICOS

4.3 Clima

El clima de la ciudad corresponde al clima subtropical de tierras altas; Quito se divide en 3 zonas; sur, centro, y norte; donde el sur es el lugar más frío de la ciudad porque es la zona más alta, el centro es caliente; donde se dan siempre las temperaturas más altas, y el norte es templado. El clima de Quito se divide en 2 estaciones o etapas; el invierno con un período de lluvias prolongado y una estación seca de cuatro meses donde se presentan las temperaturas más altas. Quito siempre tiene un clima templado con temperaturas que van desde los 10 a los 27 °C. Debido a que está a 2850 metros de altura y a que está ubicada en un valle cerca de la línea ecuatorial, Quito mantiene condiciones primaverales todo el año. De junio a septiembre las temperaturas suelen ser más cálidas, sobre todo durante la tarde, mientras que el resto del año la temperatura suele ser templada. La población de Cumbayá en el Valle de Tumbaco es el lugar más cálido de la ciudad así como la mayoría de los valles que rodean a la ciudad con temperaturas que alcanzan los 30 °C al mediodía.

5. DATOS HISTÓRICOS

La historia de esta hermosa ciudad colonial, llena de leyendas tejidas por más de 400 años, está todavía viva en la memoria de sus habitantes. El 6 de diciembre de 1534, cuando los conquistadores españoles fundaron la ciudad con 204 colonos. Antes fue habitado por los Quitus, una tribu de la civilización Quechua en una franja de terreno que se extendía desde lo que es ahora el Cerro del Panecillo en el sur a la Plaza de San Blas en el centro histórico de Quito. Llamado el Reino de Quito en el período Prehispánico, los edificios en esta antigua ciudad fueron hechos de ladrillo tallado en piedra y secado por sol. Más tarde, arquitectos españoles incorporaron los mismos materiales en sus grandiosas construcciones.

Al principio del siglo XVI, la ciudad adoptó un estilo monumental con la construcción, por varias misiones Católicas, de los templos impresionantes de San Francisco, Santo Domingo, La Catedral y San Agustín. Los acontecimientos principales durante este período ocurrieron alrededor de estos templos, que ayudaron a promover la religiosidad entre la gente. La verdad es que la historia de Quito comienza mucho antes de 1534, la fecha de la fundación española. Aunque los rastros prehispánicos desaparecieron con la llegada de los conquistadores, se ha dicho que antes de que los europeos llegaran,

Rumiñahui, un guerrero indígena, prendió fuego a la ciudad y destruyó los templos de los incas que vivieron allí. Otras leyendas hablan de personajes tales como Atahualpa, emperador del pasado Tahuantinsuyo, el reino inca, que fue ejecutado en 1533 por sus captores españoles, a pesar del hecho de que la gente inca pagó un cuarto entero de oro y plata por su rescate. El historiador más grande es Xavier Chusig, mestizo (mezcla de indios y españoles) que cambió su nombre a Eugenio de Santa Cruz y Espejo para evitar la discriminación, fue el fundador del primer periódico de la ciudad. Todavía hay otras historias como la de Manuela Sáenz, la primera mujer enrolada al ejército Bolivariano que se convirtió en la fiel compañera y amante del libertador Simón Bolívar.

Alfaro había encabezado la Revolución Liberal, pero fue asesinado en la prisión de la ciudad y más tarde incinerado en el parque de El Ejido. Otro acontecimiento importante era la tentativa de golpe de estado del 1 de septiembre de 1975, cuando el ejército atacó la Casa Presidencial durante el gobierno de General Guillermo Rodríguez Lara.

Tres años más tarde, Quito fue declarada por la UNESCO Patrimonio Cultural de Humanidad con el objetivo de conservar sus conventos coloniales, iglesias y el centro histórico en general. La extensión de la ciudad hacia el norte y el sur comenzó durante los años 1980, cuando la principal área turística en la parte central norte (Quito moderno) comenzó a crecer. Quito, capital de la República del Ecuador, es hoy una metrópoli emprendedora y el centro político del país. Esto ha sido un enorme esfuerzo para compensar el daño causado por las catástrofes que la han afectado durante varios años. Quito ofrece muchas opciones para una visita agradable entre su historia, tradición y leyenda. (In-Quito, 2014)

CAPÍTULO 2

6. DATOS GENERALES DEL CENTRO HISTÓRICO

El Centro Histórico *es* un amplio sector de la ciudad que fue levantado sobre las cenizas de la que fuera la capital de la mitad norte del Imperio Inca hasta que el General Rumiñahui la quemara hasta sus cimientos antes que entregarla a los conquistadores españoles. A inicios del Siglo xx, la ciudad apenas se localizaba al interior de las fronteras del Centro Histórico. Actualmente, este sector constituye apenas una ínfima parte de lo que es toda la ciudad, pero es, sin lugar a dudas, el sector más rico desde el punto de vista histórico y cultural. Algunas de las más famosas batallas independentistas y ejecuciones tuvieron lugar en las mismas plazas en las que hoy día deambulan turistas, transeúntes, vendedores y mendigos. (Explorer, 2014)

Dentro del Distrito Metropolitano de Quito, y administrativamente hablando, el Centro Histórico corresponde a la parroquia del mismo nombre, una de las 32 que componen el Distrito, y es parte de la administración zonal Manuela Sáenz. Está rodeada por las parroquias de San Juan e Itchimbía al norte, La Libertad al oeste, La Magdalena al sur, y Chimbacalle e Itchimbía al este. (STHV, 2010)

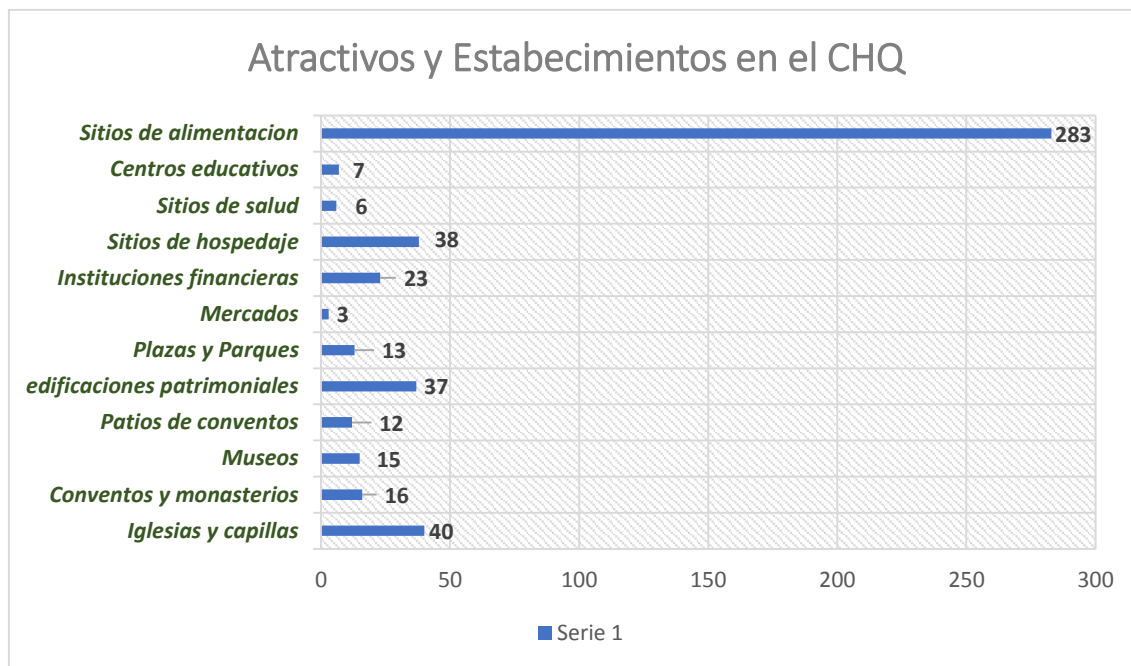
En el Centro Histórico habitan alrededor de 40 000 personas, la población flotante que circula diariamente en el sector llega a los 200 000 individuos y por la avenida Pichincha transitan cerca de 200 000 vehículos diarios (Gobernabilidad, 2013). El grupo de edad con mayor presencia está comprendido entre los 19 a 35 años de edad, con cerca de 12.222 personas, seguido por el grupo de 36 a 64 años, con 11.342 personas. La presencia femenina es mayor que la masculina, con un número de 20.536 y 20.051 habitantes respectivamente

En sus 3,75km² el Centro Histórico de Quito cuenta con 4.286 inmuebles inventariados como patrimoniales, de los cuales sesenta y cuatro están catalogadas como monumentales, equivalentes al 42% de la arquitectura religiosa y 58% de la arquitectura civil de la parroquia. A la sede de la Presidencia de la República y otros edificios gubernamentales, se suman diez museos, veintidós templos, varios conventos con casi cinco siglos de antigüedad y otras edificaciones de valor patrimonial. Cabe resaltar que

el Palacio de Cristal, aunque hoy está ubicado en otra parroquia, es parte de este inventario porque estuvo hasta 2001 en el sector.

La religiosidad popular es una de las manifestaciones culturales que se mantienen más fuertemente vivas en el entorno del Centro Histórico de Quito; este fenómeno se refuerza por la presencia de su conjunto de templos y conventos monumentales, así como la del Palacio Arzobispal de la iglesia católica. Estas edificaciones religiosas y sus actividades generan a lo largo de todo el año la afluencia de visitantes de todas las latitudes. (Vivienda, 2003)

La región colonial mejor conservada de las Américas, el centro histórico de Quito ofrece impresionante arquitectura construida desde el siglo XVI. Posee plazas de material volcánico, gran edificios republicanos, monasterios, conventos, iglesias que adornan la estética barroca y gótica y es el hogar de museos llenos de la representación de su historia. La arquitectura encarna la historia del centro, Quito, mientras que la conservación de las costumbres modernas alberga la vida cotidiana de sus habitantes. Mismo que cuenta con cuarenta iglesias y capillas, dieciséis conventos y monasterios, quince museos y doce patios de conventos. (Borja, 2008). Además, esta zona cuenta con treinta y siete edificaciones patrimoniales, trece plazas y parques, tres mercados, veinte y tres instituciones financieras, treinta y ocho lugares dedicados al hospedaje, seis instituciones de salud y veinte y siete centros educativos y sobre alimentos y bebidas, la clase más numerosa, se han contabilizado 283 establecimientos clasificados en 3 tipos. (Gobernabilidad, 2013)



Anexo2: Atractivos y establecimientos en el Centro Histórico de Quito

7. INFRAESTRUCTURA

El Centro Histórico de Quito (CHQ) comprende un espacio urbano de 376 hectáreas, con una población aproximada de 40.000 habitantes, y con una estructura vial definida por una retícula cuadrangular que se adapta a la topografía existente. La localización del Centro Histórico con respecto al resto de la ciudad, así como las especiales características topográficas del entorno donde se asienta, hacen que sea un punto de paso obligado para las conexiones entre las zonas norte y sur de la ciudad, generando una gran presión de tráfico motorizado. La estructura urbana colonial, que se mantiene inalterada en gran medida, no posee capacidad para asumir dicho flujo vehicular, generándose problemas de congestión y de contaminación ambiental y acústica.

Con respecto al espacio de aparcamiento, la Alcaldía de la Ciudad y la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP) tienen a cargo la gestión y administración del Sistema de Estacionamientos de Quito (SEQ). En el CHQ, existen 1.671 plazas, repartidas en 6 edificios, los cuales operan las 24 horas del día.

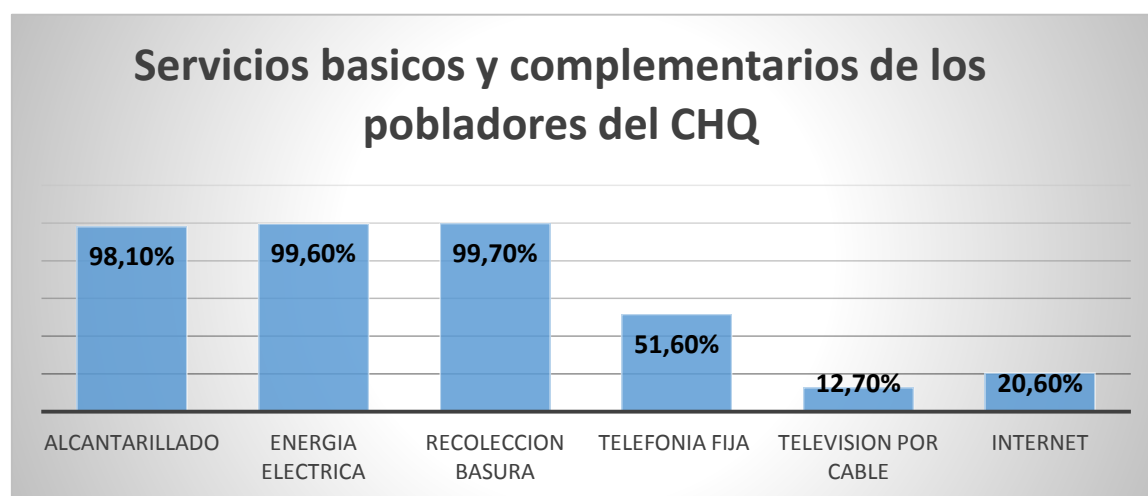
En relación a las intervenciones viales, en el periodo 2000 – 2008 destaca lo realizado en La Ronda, con el mejoramiento de 320 metros de longitud y una superficie de 1,6 ha, además de la rehabilitación o mejora de las viviendas conexas. (MIDUVI, 2013)

En cuanto a la señalización turística tras la imposición a Quito de uno de los reconocimientos turísticos internacionales más importantes el Municipio de Quito ha realizado algunos cambios y mejoras dentro del Centro Histórico tomando como punto importante la señalización. La obra es realizada por la Empresa Pública Metropolitana Quito Turismo pero esta no la ha cubierto en su totalidad. La señalética identifica los sitios y productos principales y cómo llegar a ellos. Existen rótulos para orientar a sitios como el mirador de El Panecillo, el corredor de las Siete Iglesias o al Museo Militar ‘Templo de la Patria’. Entre estos existen alrededor de 25 letreros más de aproximación e informativos de gran formato pero esta obra aun es deficiente y alguna señalización se encuentra descuidada. (LaHora, 2013) La señalización vial trata de mejorar la circulación vehicular, precautelar la seguridad de los peatones y reducir los accidentes de tránsito. La Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP) realiza trabajos en la demarcación de las líneas de división de carriles, líneas de pare, ceda el paso, cruces peatonales o pasos cebras, líneas canalizadoras, flechas de direccionamiento en intersecciones. El Centro Histórico de Quito agrupa a 35 calles, siendo la primera calle de la ciudad la “Calle Real”, actual calle Benalcázar, que sirvió de referencia en el primer trazado de la ciudad. (Quito, 2015)

Según MDMQ-STHV (2011) en base al Censo 2010, 15.456 unidades de vivienda existen en el CHQ, con un promedio de 3,2 ocupantes por vivienda particular. Según el Plan General de Desarrollo Territorial (2006), la ocupación de estas edificaciones tiene varias tipologías: cuartos (49%), departamentos (33%) y casas (18%). En cuanto a la tenencia, el 64% están en condición de arrendamiento y el 27% son viviendas propias (Instituto de la Ciudad, 2012).

El Centro Histórico de Quito es un espacio de plena consolidación, y la cobertura de servicios básicos es también óptima, lo cual beneficia a las familias, pero también a las actividades comerciales y de administración. En relación al sistema de alcantarillado, en el 2010 se contaba con un porcentaje de cobertura del 98,1 de los inmuebles (MDMQ-STNV, 2011). En el CHQ, el 99,6% de las viviendas tienen disponibilidad de energía eléctrica. En tanto que el 99,7% cuenta con recolección de basura por carro. Con respecto al servicio de telefonía fija, solo el 51,6% de las viviendas dispone de éste. En general, los servicios complementarios están tomando una importancia fundamental sobre todo para el buen desarrollo de las actividades económicas. El 12,7% tiene televisión por cable. Además, el 39,8% cuenta con computadora, pero solo el 20,6%

tiene servicio de internet. Sin embargo, existe una red inalámbrica de internet en varios espacios públicos, como: la Plaza de 24 la Independencia, Plaza del Teatro, Plaza San Francisco, plaza interna del edificio municipal (MDMQ-STNV, 2011).



Anexo3: Servicios básicos y complementarios con los que cuentan los pobladores del Centro Histórico de Quito

En cuanto a las viviendas en los últimos años el MDMQ ha puesto en funcionamiento varios programas para incentivar el uso residencial en el CHQ: “Pon a punto tu casa” otorgó 60 créditos para rehabilitación de viviendas en el CHQ en el periodo 2009 a 2011; “Quinta fachada” entregó créditos para la recuperación de la imagen urbana, de los cuales el 50% eran no reembolsables; “Programa de Obras Emergentes” invirtió 350.000 USD para la consolidación estructural de 8 inmuebles. Y con respecto al equipamiento del total de 11 equipamientos patrimoniales identificados para su rehabilitación en el CHQ, 5 de ellos ya son objeto de programas de intervención por parte del MDMQ y del MCP: Teatro Capitol, Parque Cumandá, antiguo colegio Simón Bolívar, Museo de la Ciudad y Centro Ambulatorio de las calles Ambato y Barahona. (MIDUVI, 2013)

8. ATRACTIVOS

8.1 Culturales

➤ Museos:

1. Museo Camilo Egas:

Espacio cultural ubicado en el Centro Histórico de Quito, que abre sus puertas en 1980 para la difusión de la obra del artista quiteño Camilo Egas, y también como un lugar de apoyo para los artistas de la época.

En el año 2003 se interviene y reinaugura el espacio, remodelando las salas y servicios. Desde 2010 pasa a cargo del Ministerio de Cultura y Patrimonio, renovando el año 2014 su guion museológico y manteniendo su misión de salvaguarda y democratización del legado de la obra patrimonial, así como del apoyo al arte emergente y comunitario, implementando herramientas pedagógico – lúdicas dirigidas para la diversidad de públicos: niños, jóvenes, estudiantes de carreras artísticas y al público en general, nacional y extranjero. Sus servicios son: salas de exposición permanente y temporal, talleres educativos, visitas guiadas bilingües, programación pedagógica y eventos culturales. Este museo alberga la obra pictórica del artista moderno ecuatoriano Camilo Egas, ícono en el arte ecuatoriano de inicios del siglo XX, precursor del indigenismo.

2. Museo Casa de Sucre:

La Casa de Sucre en Quito fue el lugar de residencia del Mariscal Antonio José de Sucre, héroe libertador que lideró la última batalla contra el imperio español en las faldas del volcán Pichincha el 24 de mayo de 1822. De Sucre dicen, que le gustó tanto Quito que por ese motivo contrajo matrimonio con una quiteña, Mariana Carcelén, Marquesa de Solanda. Es entonces, en 1828, que adquiere la propiedad de las actuales calles Venezuela y Sucre, y establece ahí su hogar. Lamentablemente, dos años después fue asesinado en Colombia, regresando de una de las reuniones en donde se discutía la desintegración de la Gran Colombia, República que en aquel entonces englobaba a las actuales naciones de Ecuador, Colombia y Venezuela. Se dice que de haber llegado con vida a Quito, Sucre hubiera sido proclamado como primer presidente de la República del Ecuador. Por estas razones la antigua moneda nacional llevaba el nombre de “Sucre”.

De todas maneras, quedó su residencia en Quito el cual es un testimonio latente de la vida del Mariscal y de la agitada y cambiante época republicana de aquel entonces. Esta casa museo posee en exhibición varias secciones entre las cuales están la sala de armas, la sala de vestidos, el oratorio, la cocina, el escritorio, la alcoba, etc. El segundo piso ha sido remodelado de tal forma que refleje tal y como era cuando el Mariscal Sucre aún vivía.

3. Museo Convento de San Diego:

El Museo Convento de San Diego, ubicado en el Centro Histórico Quito, guarda piezas fundamentales de la vida cultural quiteña. La orden de los Franciscanos construyó esta iglesia para proveer a sus religiosos un lugar de retiro 1599. En los corredores guardan preciosos lienzos con alegorías a la pasión de Cristo, a la ascensión de María que datan del siglo XVII, los cuales estuvieron cubiertos de cal por años y ahora están siendo restaurados.

4. Museo de la Ciudad de Quito:

Ubicado en la esquina de las calles García Moreno y Rocafuerte, este edificio que data de 1565 es uno de los más antiguos de la ciudad. En él funcionó por más de 400 años el Hospital San Juan de Dios, el segundo centro médico de todo el territorio que ahora es el Ecuador. El museo, enfocado en la vida cotidiana de los quiteños a través de la historia, en su exposición permanente muestra los procesos históricos y sociales que vivieron los primeros habitantes del territorio, antes y durante la llegada de los españoles, y a partir de la aparición de Ecuador como país. Abre de martes a domingo y ofrece visitas guiadas en varios idiomas

5. YAKU Parque - Museo del Agua:

Ubicado en las faldas del volcán Pichincha, donde años atrás existieron baños ceremoniales, este museo refleja el valor de yaku (palabra que significa "agua" en kichwa) para las diferentes comunidades aborígenes de Quito, a la vez que transmite la importancia de su existencia en el mundo y busca crear conciencia de cómo cuidarla y proteger el medio ambiente.

6. Museo del Banco Central:

Tiene un recorrido completo, desde los vestigios de los primeros habitantes de lo que ahora es el suelo ecuatoriano hasta cuadros de arte contemporáneo y moderno. En sus primeras secciones se exhiben piezas arqueológicas de las culturas preincaicas: desde herramientas básicas hechas de piedra y obsidiana que con el tiempo serán reemplazadas por utensilios más elaborados de piedra y cerámica. De este periodo se exhiben piezas muy elaboradas, de cerámica especialmente. Son expresiones del

pasado que reviven en esculturas, máscaras y herramientas rituales que nos cuentan sobre su forma de pensar, de ver al mundo y vivir. De igual forma yacen en exhibición los diferentes artefactos Incas. Estos vestigios son la expresión de un pasado latente que yace casi olvidado, pero no perdido, en lo que el Ecuador es en la actualidad.

7. Museo del Observatorio Astronómico de Quito:

El Observatorio Astronómico de Quito, ubicado en medio del Parque La Alameda, es un edificio histórico por ser el segundo de mayor antigüedad en Sudamérica y ser centro de operaciones para la Segunda Misión Geodésica Francesa. Este observatorio fue fundado en 1873, cuando La Alameda se encontraba en las afueras de la ciudad de Quito. El proyecto fue impulsado y dirigido por el padre Juan Bautista Menten, astrónomo alemán, parte del equipo de pedagogos europeos que conformaron la docencia de la recién creada Escuela Politécnica Nacional del Ecuador. Uno de los motivos más importantes para la creación del Observatorio Astronómico en Quito fue la conclusión de las misiones geodésicas francesa y alemana: la posición geográfica de Quito es estratégica para el estudio del cielo, esto especialmente a que se puede observar al mismo tiempo el hemisferio boreal y el austral.

8. Museo Etnográfico del Colegio Nacional Mejía:

La institución funciona allí desde 1974 y presenta, en esculturas, a 21 etnias del país. En 18 salas usted podrá apreciar la vestimenta, los oficios, las herramientas de trabajo y la vivienda de los montubios y cayapas, de los indios serranos carapungos, salasacas e ilumanes y de los orientales jíbaros, cofanes, shuar y huaorani. Las piezas son de autoría del escultor Galo Tobar. El Colegio Nacional Mejía, una de las instituciones educativas más antiguas de la ciudad, es el custodio de una casa donde las nacionalidades del país alcanzan eternidad en una serie escultórica. Las piezas de este Museo Etnográfico pertenecían al fondo del Instituto Nacional de Antropología, hacia 1950. Esta fase de exhibición fue corta, hasta 1952. Y de allí, el material cultural se reubicó en 1974 en el primer piso del Colegio Mejía.

9. Museo Fundación Hallo - Centro Cultural Indígena:

Presente en el acontecer artístico del país desde 1962 con la Galería Siglo XX institución que ha realizado a lo largo de todos estos años más de 300 exposiciones

a nivel nacional e internacional, la Fundación se ha dedicado exhaustivamente a promocionar el arte y la cultura en todos los estamentos de nuestro entorno nacional.

La Galería Siglo XX, en su labor de promoción y difusión cultural adquiere a lo largo de más de treinta años una importante colección de arte considerada de gran relevancia a nivel nacional, con obras de artistas conocidos en todo el mundo, siendo nuestra misión educar y promover el desarrollo artístico como importante columna en la expresión y comunicación entre los pueblos.

10. Museo Fundación Guayasamín:

La Fundación Guayasamín es una organización sin fines de lucro, creada en 1977 por el Maestro Oswaldo Guayasamín. Su objetivo es promover las obras y pensamiento ideológico de su fundador y se ha convertido en un componente cultural y artístico de gran importancia en Ecuador y la región latinoamericana. Obtuvo su prestigio internacional por los premios alcanzados en las bienales de Barcelona, Sao Paulo y México y las exhibiciones que realizó en los museos de arte contemporáneo más importantes del mundo. Al darse cuenta de que sus trabajos estaban dispersos al rededor del mundo y muy pocas de sus obras permanecían en su país, su mayor preocupación fue que ellas se quedaran en el lugar donde nació y vivió la mayor parte de su vida. Es por esto que decide crear la Fundación Guayasamín con el apoyo de sus hijos, con la idea de donar todas sus pinturas a dicha institución y que esta permanezca como patrimonio cultural del país. La donación que realizó fue principalmente de la colección “La Edad de la Ira”, que contiene sus trabajos más valorados así como algunas obras de “La Edad de la Ternura“ o “Mientras Viva Siempre te Recuerdo”. También incluyó sus colecciones de Arte Precolombino (vasijas, platos, sellos y otros objetos de las culturas aborígenes ecuatorianas) y Arte Colonial (cuadros, esculturas, muebles, entre otros) para ser exhibidos permanentemente. En el 2002, después de la muerte del Maestro Guayasamín, “La Capilla del Hombre” fue abierta como parte sustantiva de este complejo cultural, la que contiene algunos de los murales que pintó en su vida, y los que fueron pintados específicamente para este museo, pero lamentablemente no todos están terminados debido a la muerte del Maestro. En el 2012, la casa donde Guayasamín vivió los últimos 20 años de su vida también fue abierta como museo, mostrando importantes colecciones de arte moderno que adquirió a lo largo de su vida, piezas de arte precolombino y colonial de su propiedad, así como algunas de sus pinturas.

11. La Capilla del Hombre - Centro Cultural Guayasamín:

La Capilla del Hombre es un Centro Cultural que surge como respuesta a la necesidad de rendir homenaje al ser humano, a sus pueblos, a su identidad. Es un espacio que invita a la reflexión de la historia desde el punto de vista de América Latina, con nuestros logros y sufrimiento, para proyectarnos al futuro. Un futuro mejor, solidario y justo para con nosotros mismos. Se identifica con los desposeídos de la tierra, los pueblos discriminados, las mujeres, los niños, las víctimas de las guerras y las torturas de toda especie. En el entorno de La Capilla del Hombre se conjugan, su arquitectura impresionante, los cuadros, murales, esculturas, sus espacios abiertos y el mensaje de compromiso con los Derechos Humanos, la Paz y la Solidaridad, que impactan al visitante. Fue declarada por la UNESCO como "Proyecto Prioritario para la Cultura", así como "Patrimonio Cultural del Estado Ecuatoriano" por el honorable Congreso Nacional.

12. Museo Nacional de Medicina:

El Museo Nacional de Historia de la Medicina fue fundado en 1983 por Eduardo Estrella Aguirre, nacido en Tabacundo. Fue un destacado médico psiquiatra e investigador que obtuvo una maestría en Historia. Dejó un importante legado científico y social.

Este museo tuvo, de manera provisional, su sede en el antiguo anfiteatro anatómico (fundado en 1873 en la época de García Moreno) del viejo Hospital San Juan de Dios, actualmente convertido en el Museo de la Ciudad. En el año de 1974, una parte del hospital se derrumbó obligando su cierre, luego de 410 años al servicio de la ciudadanía. El personal y equipos fueron trasladados al Hospital Pablo Arturo Suárez, norte de Quito. Desde el año 2009, el museo ocupa el pabellón 5 del antiguo Hospital Eugenio Espejo, que fue restaurado en su totalidad, cuenta con tres áreas: museo, biblioteca y archivo.

13. Museo Templo de la Patria:

En este lugar, el 24 de mayo de 1822, los combatientes de la nación quiteña y los hermanos de América, comandados por el Mariscal Antonio José de Sucre, lucharon contra la dominación extranjera. En la Sala de Armas se expone una colección de armamento usadas en la histórica Batalla: sables, dagas, proyectiles, puntas de lanzas,

fusiles, documentos y prendas personales del Mariscal de Ayacucho y una urna con los restos simbólicos de Manuela Sáenz traídos desde Paita, Perú. Maniqués con uniformes de los diferentes países que integraron el Ejército Libertador y bustos de piedra de los comandantes de las unidades que participaron en la Batalla. En la sala de la campaña libertaria de Quito, una maqueta didáctica representa el escenario en el que se llevó a cabo la Batalla de Pichincha. Esculturas en bronce del Libertador Simón Bolívar y del Gran Mariscal de Ayacucho Antonio José de Sucre. En 1920 durante el gobierno de José Luis Tamayo se erigió en la Cima de la Libertad un obelisco que rinde culto a la memoria del Libertador Simón Bolívar, del Mariscal Antonio José de Sucre, de Abdón Calderón y soldados y unidades patriotas que combatieron en las Laderas del Pichincha.

➤ **Iglesias y capillas:**

1. Iglesia de La Inmaculada Concepción:

El monasterio de la Inmaculada Concepción se localiza en la calle García Moreno y Chile, esquina noroccidental de la Plaza Grande en pleno centro histórico de Quito. Se le considera el más antiguo de la capital ecuatoriana. Bajo los auspicios de la orden de San Francisco, del obispo fray Pedro de la Peña y del gobierno de la Audiencia precedida por el presidente García de Valverde, se fundó el 13 de enero de 1577 el primer convento de monjas en Quito. Por otro lado la riqueza arquitectónica del templo y sus tesoros artísticos se perdieron en un incendio que ocasionó graves daños. Actualmente la Alcaldía del Distrito de Quito ha entregado, a través del FONSAI (Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de Quito) la obra de rehabilitación, tanto del monasterio como de la iglesia de la Concepción. Esta se ha encargado de restaurar sus obras de arte como: las esculturas, pinturas de caballete, murales y elementos arquitectónicos importantes que dan vida al monumental.

2. Iglesia de La Merced:

La iglesia de Nuestra Señora de la Merced, ubicada en la plaza del mismo nombre, gracias a su estilo barroco y morisco es una viva expresión de la estética del siglo XVI. En su interior podrás encontrar esculturas del Bernardo de Legarda (como la

Virgen de la Merced, hecha en piedra) y obras de Miguel de Santiago, de la Escuela Quiteña.

El convento ubicado en las calles Mejía y Cuenca tiene una belleza excepcional, entre los atractivos que aloja figura el reloj de sol del siglo XVII, ubicado en una pequeña cúpula, la fuente de piedra con un dios Neptuno tallado en el centro, las pinturas creadas por Miguel de Santiago, Nicolás Goríbar, Bernardo Rodríguez y Manuel Samaniego, las Catorce Estaciones del Vía Crucis, por la Judía Pinta, entre otros tesoros.

3. Capilla Agustinas de la Encarnación:

Enclavado en el corazón del barrio de San Juan se erige este convento que acoge a religiosas de claustro de la orden Agustinas, los recorridos se realizarán el viernes 29, sábado 30 y domingo 31 de agosto, de la mano de Quito Eterno junto a Quito Turismo. Han pasado ciento cincuenta años de la llegada de las agustinas a Quito y la comunidad quiere que se conozca su historia y su vida conventual destinada a la contemplación. El monasterio lo habitan desde 1877 religiosas agustinas contemplativas, quienes llegaron procedentes del monasterio de la Encarnación de Popayán (Colombia), el que abandonaron, debido a la exclaustación dictada por el gobierno secretario del general Tomás Cipriano Mosquera.

4. Iglesia de Santa Bárbara:

La iglesia de Santa Bárbara se encuentra ubicada en la calle García Moreno y Manabí, en el centro histórico de Quito. Los sismos de 1987 ocasionaron daños en la estructura y su reconstrucción la ejecutó el Fondo de Salvamento. La iglesia de Santa Bárbara fue construida por don Juan Pablo Sanz en el siglo XVI y en esta habitaron los jesuitas desde agosto de 1586 hasta enero de 1589. Es una iglesia moderna que conserva pocas antigüedades: unas telas y unas estatuas de varios santos

5. La Basílica del Voto Nacional

Su historia está articulada con la de los Padres Misioneros Oblatos del Amor Divino al Corazón de Jesús y de María, la única Congregación de Sacerdotes nacida en el Ecuador, fundada por Julio María Matovelle. Esta se localiza en la calle Carchi 122 y Venezuela.

La majestuosa obra que es ahora La Basílica del Voto Nacional no hubiese sido posible sin la colaboración de los quiteños, quienes pagaron impuestos, implantados por el Estado en 1895 por la compra de sal, con el fin de recaudar fondos para la edificación. Igualmente el significativo esfuerzo de varias generaciones de picapedreros y la donación del terreno por los Padres Oblatos, hicieron de este recinto una de las basílicas más importantes de Latinoamérica. Es comparada con la Basílica de San Patricio, ubicada en Nueva York y con la Catedral de Notre Dame, de París. La Basílica fue construida con materiales traídos del barrio San Juan de Quito y dirigida por el padre Julio María Matovelle, un excepcional y visionario ser humano. El diseño de los planos estuvo a cargo del Arquitecto Emilio Tarlier, quien inspirado en la catedral parisina de Notre Dame, realizó los esbozos entre 1890 y 1896. Inicialmente la edificación fue planeada en el sector de El Belén, al norte del parque La Alameda, en el centro de Quito. El presidente Luis Cordero expidió el decreto para iniciar los trabajos el 23 de julio de 1883 y la Convención compró los terrenos en el año 1884. Sin embargo, el estudio de suelos indicó la inestabilidad del terreno, lo cual implicaba gastos onerosos para el levantamiento de semejante estructura. Finalmente se decidió ubicar la Basílica de Quito a los pies de la loma de San Juan, en tierras de la familia Hurtado, pues sus suelos eran lo suficientemente firmes. Para el financiamiento de la obra el Congreso Nacional designó 12000 pesos del Erario Público, presupuesto nacional. Es así como en 1887, y bajo la autorización del Papa León XIII, se inicia la construcción de esta basílica.

6. Iglesia de San Blas:

La iglesia de San Blas localizada en la entrada del centro histórico de Quito en la calle Caldas E1-102 y Los Ríos, es una muestra más de la historia artística y religiosa quiteña. La iglesia se levantó junto a una parroquia con muros de tapia y techo de paja en 1571 y su obra terminó a principios del siglo XVII. Su diseño estuvo a cargo del arquitecto Jorge Guzmán y el maestro Fermín Taipe. Se le considera una de las más antiguas estructuras de Quito. El edificio es de planta rectangular con cúpula trapezoidal, su techo es de cañas y barro de tres paños con varios tirantes de madera.

7. Iglesia del Carmen Bajo:

El convento de El Carmen Bajo se encuentra ubicado en las calles Venezuela y Olmedo, a unos metros del corazón del centro histórico de Quito. Actualmente la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico adelanta negociaciones para adquirir el convento con el fin de incluirlo en el proyecto de un Hotel Conventual. En los cuartos del convento percibirá la herencia religiosa y cultural de la Orden Carmelita y en su iglesia, la cripta donde la marquesa Mariana Carcelén guardó los restos de su esposo, el heroico Mariscal Antonio José de Sucre. A inicios del siglo XX sus restos fueron trasladados a la Catedral de Quito, en donde aún permanecen. Igualmente podrá embelesarse con la obra de la madre Magdalena Dávalos, escultora y pintora, quien vistió hábito en el convento en 1742. Nuestra Señora del Carmen ubicada en el nicho central del altar, refleja el gran talento artístico de la religiosa.

8. Iglesia de San Agustín:

De estilo barroco, es una muestra de la historia de la arquitectura y la fe de Quito del siglo XVI. Al entrar aquí harás un viaje en el tiempo que te permitirá conocer el trabajo de Miguel de Santiago, uno de los más grandes exponentes de la Escuela Quiteña de arte.

Las piedras usadas para levantar el convento se obtuvieron del volcán Pichincha. Ven a conocer la vida y milagros de San Agustín, a través de un admirable complejo de 25 lienzos de Miguel de Santiago. No dejes de visitar la Sala Capitular, que fue escenario de la firma del Acta del 10 de Agosto de 1809.

9. Iglesia Santa Catalina:

El Convento y la Iglesia de Santa Catalina se ubican en las calles Flores y Espejo, en el Centro Histórico de Quito. El ingreso al convento de Santa Catalina en Quito es restringido. El único contacto que poseen las religiosas con el exterior es un torno giratorio empotrado por el cual venden productos caseros como vino, cremas y jarabes. Existe acceso a la iglesia de Santa Catalina en Quito, incluyendo un museo con más de 100 piezas de arte colonial. El convento fue fundado por doña María de Siliceo, viuda de don Alonso de Troya el 14 de marzo de 1594 durante una de las primeras manifestaciones políticas del pueblo quiteño en contra de la corona española, la Revolución de las Alcabalas. A fines del siglo XVII el convento se reedificó con adobe y su tejado fue restaurado en 1794. Finalmente, en 1613, la

edificación se instaló en el lugar que actualmente ocupa: en las casas que estuvieron bajo el poder de don Lorenzo de Cepeda, hermano de Santa Teresa de Jesús.

10. Iglesia de Santo Domingo:

La iglesia de Santo Domingo es una de las estructuras religiosas más importantes de la ciudad, con una historia que se remonta al año 1581. La plaza en la que se encuentra, que lleva su mismo nombre, fue un mercado indígena y ahora es un sitio de exposiciones de arte al aire libre

11. Iglesia de San Marcos:

La iglesia de San Marcos, ubicada en un pequeño parque que lleva su nombre, se ubica en la calle Junín y Jijón en el centro histórico de Quito. Posee una pieza digna de admiración: la estatua de la imagen de San José con el niño Jesús, la cual comprende una de las herencias religiosa-artísticas de los parroquianos de San Marcos. La iglesia se encuentra ubicada en uno de los sectores más antiguos del Centro Histórico, el barrio San Marcos, originalmente destinado para la población indígena. San Marcos es un tesoro que guarda iglesias, conventos, y mansiones que esperan a ser visitadas y admiradas. El fray Luis López de Solís fundó la parroquia de San Marcos a principios del siglo XVII. La iglesia fue trazada con una sala rectangular y un arco, el triunfal, dividiéndola en dos secciones: una correspondiente al presbiterio, y otra al pueblo. Era considerada como parroquia de indios por la frecuencia de éstos a los servicios presbiterianos.

12. Iglesia María Auxiliadora:

Ambientes parroquiales o puntos de encuentro. Así es como el padre Alejandro Saavedra, párroco y rector del Santuario de María Auxiliadora, ha denominado a los nuevos espacios con los que cuenta el templo católico, ubicado en la avenida Domingo Comín y callejón Daule.

13. Capilla del Señor de los Milagros:

En la Mama Cuchara, en el corazón de la Loma Grande, ahora rincón de músicos y jóvenes aspirantes que son parte del Centro Cultural del mismo nombre. En la calle Chávez “al fondo” está la Capilla de Los Milagros. La Capilla de los Milagros, un

tesoro muy bien guardado en la Loma Grande, ubicados en las calles Fernández Madrid N1-113 y Rocafuerte. Tiene piedra en sus patios, unos jardines frondosos con vistosos geranios, y esa capilla solitaria pintada de frescos que recibe feligreses una vez a la semana, los domingos, cuando hay misa con el cura de San Marcos. Es una capilla antigua (siglo XVII y XVIII), de paredes barrigonas y un campanario de ladrillo visto. En el interior, en el altar, está una pequeña Ermita que guarda una imagen pintada, es la del Señor de Los Milagros.

14. Capilla del Corpus Cristi:

Fue construida a mediados del siglo XX y rediseñada en 1990, la construcción es de ladrillo y formas neogóticas, tiene un pequeño atrio en la parte delantera que se vincula por escalinatas y formas curvadas al parque infantil que se encuentra en la parte del frente. Esta capilla está ubicada dentro del barrio de la Loma Grande en la calle Rocafuerte.

15. Capilla de San Sebastián:

Esta iglesia es conocida por el Señor de la Justicia, que recibe cada año a miles de devotos y feligreses. Gloria Jadan, que viene a la iglesia desde hace 20 años señala que “el Señor (de la Justicia) ayuda a las personas que están en los tribunales, nos brinda paz, tranquilidad y salud”. El padre Oljer Paz añade que “cuando no hay la justicia humana, la justicia de Dios toma parte”. Debido a su popularidad, la fiesta del Señor de la Justicia se celebra del 9 al 15 de marzo, a pesar de ello, cada viernes, se realizan las misas en su honor. Según datos de la iglesia, cada viernes llegan aproximadamente 500 personas al templo, mientras tanto, cada domingo asisten 1000. En el día se celebran tres misas, a las 07:00, a las 08:30, a las 12:00 y a las 17:00 respectivamente.

16. La Catedral:

Es uno de los templos más antiguos de Sudamérica. Su construcción cuenta con estilos como el barroco, el mudéjar, el rococó, el neogótico y el neoclásico. Posee una importante colección de obras de arte como: “La sábana santa”, una de las obras más intensas de Caspicara; “La Muerte de la Virgen” de Miguel de Santiago y “La negación de San Pedro”, entre otras importantes pinturas coloniales.

17. Iglesia del Sagrario:

Entre sus altares observarás imágenes de fundadores y reconocidas figuras de comunidades religiosas como San Francisco de Asís, Santo Domingo de Guzmán, San Agustín, Luis Gonzaga, Mariana de Jesús e Ignacio de Loyola. Entre sus varias obras destacadas están la del altar mayor, que representa a la Virgen, José y la Santísima Trinidad.

18. La Compañía de Jesús:

Es el templo cumbre del barroco latinoamericano. Sobrecoge la belleza y el esplendor del templo en su ambiente único de pan de oro que los pilares, bóvedas y cúpulas; su fachada barroca es una obra de arte en piedra andina. El retablo mayor, dorado por Bernardo de Legarda, contiene las esculturas de las cuatro comunidades religiosas que evangelizaron a Quito. Su fachada es una obra de arte hecha en piedra volcánica. En sus interiores encontrarás altares, púlpitos, retablos, pilares, bóvedas y cúpulas recubiertas de pan de oro (técnica de la Escuela Quiteña que recubría las estructuras con láminas de oro). Entre sus altares observarás imágenes de fundadores y reconocidas figuras de comunidades religiosas como San Francisco de Asís, Santo Domingo de Guzmán, San Agustín, Luis Gonzaga, Mariana de Jesús e Ignacio de Loyola. Entre sus varias obras destacadas están la del altar mayor, que representa a la Virgen, José y la Santísima Trinidad.

19. Iglesia de San Francisco:

Entre sus altares observarás imágenes de fundadores y reconocidas figuras de comunidades religiosas como San Francisco de Asís, Santo Domingo de Guzmán, San Agustín, Luis Gonzaga, Mariana de Jesús e Ignacio de Loyola. Entre sus varias obras destacadas están la del altar mayor, que representa a la Virgen, José y la Santísima Trinidad.

20. Iglesia de San Roque:

Este templo fue levantado sobre las ruinas de la iglesia colonial anterior por uno de los prolíficos constructores de inicios del siglo XX en Ecuador, el padre Pedro Brüning. Una de las imágenes que más destaca en la iglesia es la de la Virgen

Borradora, de quien se cuenta “borró” la sentencia de muerte de un indígena, justo cuando ésta iba a ser leída.

21. Capilla San Juan de Dios:

Las puertas de la capilla del antiguo Hospital San Juan de Dios, que forma parte de las instalaciones donde actualmente funciona el Museo de la Ciudad, se abrieron para que los visitantes nacionales y extranjeros observen directamente los trabajos de restauración que se realizan en ese lugar. La última restauración que se hizo allí fue en el 2008. Carrera recuerda que mientras fueron limpiando las esculturas vieron que debajo de la primera capa de pintura había una segunda que mostraba varios otros detalles. En ellos resaltaban las venas en las manos de algunas esculturas y los diseños de las vestimentas. Los restauradores retiran cuidadosamente, con químicos o manualmente, la pintura sobrepuesta. La técnica utilizada en cada imagen es diferente, porque unos son de licería, de madera y otros de tela encolada. Según Carrera, cada técnica de restauración requiere de un largo proceso en el que se incluye lijado y secado.

22. Carmen Alto:

El monasterio del Carmen de San José fue el primero de la Orden de Carmelitas Descalzas en la antigua Audiencia de Quito. Establecido en el año de 1653, constituye uno de los íconos religiosos de mayor trascendencia para los habitantes de la ciudad, ya que en esta casa, antes de ser monasterio, vivió y murió Santa Mariana de Jesús (1618-1645), conocida también como la Azucena de Quito. Ubicado en las calles García Moreno y Rocafuerte, frente al Museo de la Ciudad, sobre la “Calle de las Siete Cruces”; desde el año 2013 se encuentra abierto en el monasterio un museo, emplazado en los dos claustros más antiguos, en él, se puede apreciar el patrimonio material e inmaterial conservado por las carmelitas durante más de 360 años, en una exposición moderna que presenta obras de arte religioso de artistas anónimos y reconocidos de la ciudad.

23. Iglesia de Santa Clara:

Fue fundado en 1596 por doña Francisca de la Cueva. En 1645 hubo un temblor en Quito que amenazó la ruina del convento de Santa Clara. La abadesa, Sor Jerónima

de San Agustín, se propuso la reconstrucción de la iglesia y sus dependencias. Con ese fin contrató al arquitecto más famoso de la época: fray Antonio Rodríguez. Este religioso franciscano fue castigado y enviado a Lima en 1657 por denuncias de algunos de sus compañeros. La abadesa protestó puesto que faltaban aún por hacer la media naranja de la iglesia, el refectorio y el dormitorio de las monjas.

El Convento tiene un interesante domo elíptico que lo cubre, la cúpula ochavada con linterna en el ábside, el conjunto de copulines y la torre con campanario. En la iglesia son dignos de verse el retablo de los cuatro evangelistas, el púlpito, algunos cuadros y la estatua de San Diego, obra del Padre Carlos. Las naves laterales son de bóveda de crucería.

La iglesia no tiene torre y el claustro cuadrado consiste en arcos que se apoyan sobre pilares ochavados.

24. Capilla del Robo:

El 19 de enero de 1649, cuatro ladrones entraron al templo del convento de Santa Clara y robaron un baúl plateado, que creían era de plata. Ese baulito contenía dentro de una copa de plata, al Santísimo Sacramento. En la actualidad una placa se encuentra en la entrada de la capilla y recuerda a los visitantes, lo ocurrido en 1649. La cúpula de la Capilla del Robo está cubierta por azulejos verdes, el Obispo Agustín de Ugarte y Saravia mandó a construir esta capilla “de planta sencilla y pobre de mampostería” como lo describe José Gabriel Navarro. Esa construcción se deterioró en el transcurso del siglo XVIII, a tal punto que, al terminar ese siglo, estaba prácticamente destruida.

25. Recoleta de San Diego:

La iglesia y el convento de San Diego se encuentran en la calle Calicuchima No.117 y Farfán, en el centro histórico de Quito. En la iglesia se encuentran lienzos referentes a santos y situaciones. Se destaca el de San Francisco de Asís de Andrés Sánchez y la “Misa Gregoriana” de Miguel de Santiago. Además el de “Nuestra Señora de Chiquinquirá” de origen colombiano, la imagen de la Pasión del Señor de Francisco Albán y el cuadro de Cristo agonizante de autoría anónima. Al entrar al convento se aprecia una plazuela de piedra sillar y de ladrillo con forma cuadrangular y con una gran cruz de piedra que reposa en su centro.

26. Iglesia de El Belén:

La iglesia El Belén se localiza en la calle Luis Sodiro, entre 6 de diciembre y Luis Felipe Borja a un costado del parque La Alameda en la encantadora ciudad de Quito. En el lugar donde los conquistadores españoles oyeron la primera misa con motivo de la fundación de Quito, se levantó una capilla conocida con el nombre de Veracruz, actual Belén, en la que se colocó un crucifijo labrado en madera por el conocido artista de la colonia, Caspicara, entre 1694 y 1697 por la Cofradía de Guápulo con orden del obispo de Quito

➤ Edificios patrimoniales, monumentos y plazas:

1. Palacio de Carondelet o Palacio de Gobierno:

Es la sede de trabajo del Presidente de la República. Aquí el visitante puede conocer el Salón de Presidentes, el Salón de Banquetes, el Oratorio, el Salón de Gabinete, y puede disfrutar de la exposición permanente de los obsequios entregados al primer mandatario, que constituyen parte del patrimonio de este lugar.

2. Plaza Grande:

Conocida como "Plaza de la Independencia", la Plaza Grande es el núcleo del Centro Histórico, donde también podrás apreciar la dinámica diaria de muchos quiteños. No fue la primera plaza de la ciudad, pero, desde el siglo XVI ha sido un punto de reunión por excelencia y escenario de leyendas y crónicas de Quito, pues está flanqueada por La Catedral, el Palacio Presidencial, el Palacio Arzobispal y el Palacio Municipal. A los lados y bajo La Catedral encontrarás cafeterías, donde podrás degustar sándwiches de pernil, jugos de fruta fresca y secos de chivo, preparados por mujeres que llevan años en su oficio.

3. Monumento a la Independencia:

En el centro de la Plaza de la Independencia encontramos el monumento a los Héroes de la Independencia que fue construido a inicios del siglo XX, el cual simboliza el triunfo de la República frente a la colonia española. En él se depositan ofrendas florales cada 10 de Agosto para recordar "El primer Grito de la Independencia" por

próceres quiteños en el año de 1809, por lo que se le conoce a Quito como Luz de América, pues es de ahí que parten la luchas en todo el continente por su liberación de la colonia. En 1894 el gobierno de Luis Cordero encarga al escultor italiano Luis Minghetti, cuyo proyecto se truncó por el ambiente político de la época.

4. Plaza de Santo Domingo:

La plaza en la que se encuentra la iglesia del mismo nombre, fue un mercado indígena y ahora es un sitio de exposiciones de arte al aire libre.

5. Plaza San Francisco:

Una de las más grandes de Quito, esta plaza es una planicie de piedra volcánica en la que encontrarás la iglesia y el convento de San Francisco, uno de los complejos arquitectónicos más imponentes de América. Fue construido en 1550 y, desde entonces, sus campanarios gemelos son parte de la imagen postal de la ciudad. Desde períodos preincaicos y antes de la conquista española, fue el principal mercado de la zona, donde se comerciaban todos los productos que venían del mar, del campo andino y de la Amazonía.

6. Plaza San Marcos:

Balcones, jardines y acogedores espacios que nos regalan el aire de tiempos idos mezclado con el sabor al barrio actual y auténtico de Quito es lo que encontramos en San Marcos, lugar considerado uno de los más antiguos del Centro Histórico y que ahora cuenta con una valiosa oferta cultural. Sitios como el Museo Manuela Sáenz, que reviven en cada uno de sus objetos retazos biográficos de personalidades como Simón Bolívar, trasladan al visitante a diversos momentos históricos de la capital y el país.

7. Plaza San Blas:

Considerada como la entrada al Centro Histórico de Quito desde el siglo XVI, actualmente está remodelada y tiene un jardín vertical, nuevas piletas, luminarias y otros detalles que te invitan a hacer un recorrido nocturno inolvidable. Pasada la ebullición urbana del día, las calles y plazas del Centro Histórico, que se iluminan

por la noche, se vacían y emergen las formas pulidas e imponentes de las edificaciones coloniales

8. Plazoleta La Marín:

En el siglo XIX la Plaza debía llamarse Placeta Municipal pero se le nombró Plaza Marín por decisión unánime de los moradores del barrio, ya que el doctor Francisco Andrade Marín rellenó una quebrada.

9. La Casa de los Alcaldes:

La Casa de los Alcaldes es un edificio colonial de la ciudad de Quito, ubicado en el flanco norte de la Plaza de la Independencia, en el corazón del Centro Histórico de la urbe. Flanqueado por el Palacio de Pizarro (Hotel Plaza Grande) y el Palacio de la Curia Metropolitana, es normalmente confundido como parte de la estructura del Palacio Arzobispal de la ciudad. Inicialmente este solar perteneció desde 1534 al célebre conquistador Francisco Pizarro, y formaba uno solo con aquellos en los que hoy se levantan el Palacio de Pizarro y el del Centro Comercial Arzobispal, extendiéndose hacia atrás hasta la calle Mejía. Como parte de la gran casa de dos pisos que heredó el hermano de Pizarro tras su muerte (Gonzalo), acogió a la princesa inca Inés Huaylas Yupanqui, durante su camino a España en 1555. Posteriormente el gran predio que ocupaba toda la mitad occidental de la cuadra pasaría a manos de los sacerdotes mercedarios (alrededor de 1590), quienes cerca de 1630 vendieron la sección que hoy corresponde a la Casa de los Alcaldes al capitán Alonso Duque de Estrada y su esposa, doña Beatriz de Valderrama y Aguirre, originaria de Andalucía. Cuando la viuda testó el 26 de febrero de 1643 declaró que su propiedad era vecina por el oeste con la casa de los mercedarios arrendada a Juana de Arteaga, y por el este con otra propiedad de la misma orden. Queda así el frente del terreno hacia la plaza, dispuesto tal como lo conocemos hasta la actualidad.

10. Pasaje y Palacio Arzobispal:

El Palacio Arzobispal en Quito se encuentra en el corazón del Centro Histórico y Casco Colonial de la ciudad, la Plaza Grande. Este Palacio es una de las diversas opciones para visitar en este sector de la ciudad de Quito. El Palacio Arzobispal está ubicado frente a la Plaza Grande en el costado opuesto de la Catedral y a un lado

del Palacio de Gobierno. Es la sede de la autoridad religiosa y residencia del Obispo desde el siglo XVI y uno de los edificios más antiguos de la ciudad, aunque ha sido modificado a lo largo del tiempo. El Palacio Arzobispal, como parte de la Plaza Grande de Quito es el lugar propicio para observar la cotidianidad de la vida de los quiteños. Este es un espectáculo único ya que nunca encontrará este sitio sin gente circulando, o ancianos sentados. Este lugar es la representación de todo un poco de lo que somos los quiteños.

11. Antiguo Círculo Militar :

El Antiguo Círculo Militar está considerado como una de las construcciones monumentales del Centro Histórico de Quito. El edificio fue construido en el lugar que existía una casa destinada originalmente para el Colegio Juan Montalvo, éste terreno fue cedido por el presidente de la República, Alfredo Baquerizo Moreno, al Círculo Militar. Tras la Junta General del Directorio, realizada el 3 de febrero de 1917, se comunicó la decisión de no arreglar la casa existente en aquel entonces, sino más bien de derrocarla para construir y levantar un nuevo edificio. El diseño y planificación de la estructura estuvieron dirigidos específicamente a satisfacer las necesidades sociales, para lo que a finales de 1917 se firmó el contrato de construcción con el Arquitecto Francisco Durini Cáceres y el Ingeniero Augusto Ridder; mientras que la construcción inició en enero de 1918 y tardó ocho años. El edificio del Antiguo Círculo Militar recoge el estilo neoclásico que imperó en la época y, conjuntamente con otros edificios de la misma línea, sientan las bases de un nuevo tipo de arquitectura que apoyaron al embellecimiento de la ciudad de Quito. En esta edificación funciona la Biblioteca de la Defensa, la Gerencia de Museos de la Defensa y la Academia Nacional de Historia Militar, es un inmueble destinado para actos y eventos académicos, culturales y protocolarios del sector público de manera gratuita. Ahora abre sus puertas como casa abierta permanente, para el conocimiento de todo público.

12. Antiguo Hotel Majestic:

Engalando la Plaza de la Independencia se encuentra el Hotel Plaza Grande. Con más de cinco siglos de historia; durante la fundación española de Quito, el solar donde se asienta la casa fue otorgado al famoso conquistador Francisco Pizarro, fue la primera

casa construida durante de la fundación de la ciudad en el siglo XVI posteriormente habitada por las familias más pudientes y reconocidas de la ciudad, a comienzos del siglo XX, fue el primer hotel de lujo de la ciudad. Este legendario inmueble de arquitectura ecléctica, que en su tiempo rompió la homogeneidad de las casas coloniales, posee una localización única en la Plaza principal del Centro Histórico de Quito con una impresionante vista al Palacio de Gobierno, la Catedral, cúpulas de antiguas iglesias, El Panecillo y el Palacio Municipal.

13. Monasterio Santa Catalina:

Localizado en la calle Espejo y Flores, hacia el oriente del Centro Histórico, a dos cuadras de la Plaza Grande, en sus inicios, el monasterio se ubicó en una casa comprada a don Antonio del Canal, un solar entre las plazas de San Francisco y Santa Clara. El traslado definitivo, al actual solar, se efectuó el 7 de julio de 1613. La historia de esta comunidad de Religiosas de la Orden de Predicadores, en Ecuador-Dominicos, constituye parte del Patrimonio Cultural de los quiteños. El monasterio ocupa las tres cuartas partes de la manzana, en el barrio de San Marcos, un área de 8 500 metros, circundada por las calles Espejo al norte, Flores al oeste, Montúfar al este y Junín al sur. Alrededor del jardín principal están dispuestos los claustros conectados a las habitaciones de cada religiosa. Una sección está dedicada a oficinas administrativas, en otra hacen manualidades, elaboran hostias, preparan algunos productos naturales medicinales. Las religiosas emplean su tiempo entre orar y trabajar; pero también estudian, producen manualidades, artesanías, vinos (el de consagrar) y golosinas. La construcción de la edificación de la iglesia se inició en los primeros años del siglo XVII, en sentido longitudinal, norte-sur, paralelo a las calles Flores y Montúfar. El ingreso principal es por la calle Espejo (norte); de estilo Ecléctico-Neoclásico con elementos añadidos debido a sus múltiples restauraciones. La fachada presenta dos pares de columnas toscanas que enmarcan los costados de la puerta de madera con adornos en alto relieve, a la vez, erigida con un arco de medio punto.

14. El Arco de la Reina:

Este arco fue construido, 1726, hace parte del arquitectura colonial, fue construido para darle un techo a los devotos de la iglesia que se aglomeraban frente a la iglesia.

ES una de las calle que va hasta Panecillos donde está la estatua de la virgen de quito y donde comienza el recorrido, de las 7 iglesias más importantes de la historia quiteña.

15. Casa de las Tres Manuelas:

Las Tres Manuelas está ubicado en la calle Loja 641 y Guayaquil, en una casa que fue construida en el año de 1.880, la misma que fue restaurada para este fin. Es una edificación que posee uno de los más importantes patrimonios pictóricos de la época, atribuidos a tres de los grandes pintores de entonces: Pinto, Manosalvas y Cárdenas. Pero además, es una casa ubicada en la zona roja del Centro Histórico, rodeada de burdeles, asolada por la delincuencia y el comercio informal, que convive dentro del perímetro del penal García Moreno, el terminal terrestre Cumandá y el mercado San Roque. En este centro se brinda atención médica, legal, psicológico, atención y prevención al uso indebido de drogas y alcohol, orientación familiar, apoyo escolar, cuidado diario a niños con problemas de conducta, aprendizaje. Además, en el lugar funciona la Comisaría de la Mujer.

16. Cementerio de San Diego:

San Diego, uno de los barrios más tradicionales del Centro Histórico, tiene como principal atractivo y punto de referencia al cementerio, el cual lleva el mismo nombre del sector. Este panteón fue nombrado originalmente como el “De las Hermandades Funerarias”, pero por su cercanía al barrio en el siglo XIX fue bautizado popularmente como San Diego. Las puertas del cementerio se abrieron en 1872 y desde esa fecha se convirtió en el lugar más concurrido por familias que perdían a sus seres queridos. Los potentados de la época adquirieron espacios para construir mausoleos, criptas y tumbas con los mejores acabados de la época o réplicas de otros continentes, por lo que al ingresar a este camposanto se puede apreciar diversidad de diseños y modelos. En el panteón, ubicado en las calles Chimborazo, Bahía y Mariscal Sucre, sobresalen las lápidas de laja, mármol y piedra, y los sarcófagos, que fueron diseñados por artistas nacionales e internacionales como Luis Mideros y Marini. Además están las tumbas de destacadas personalidades de la política nacional, entre ellos expresidentes, como José María Velasco Ibarra.

17. Centro Cultural Mama Cuchara:

El Centro Cultural Mama Cuchara está ubicado en el Centro Histórico de Quito, en el barrio Loma Grande. En 1900 esta casa antigua, de estilo colonial, de cuartos amplios, con grandes jardines abiertos, fue adquirida por el municipio de Quito, anteriormente aquí funcionaba la Clínica Pasteur. Hoy en día el Centro Cultural Mama Cuchara está administrado por la Fundación Teatro Nacional Sucre, en este espacio, con capacidad para 200 personas, se presentan varias agrupaciones musicales, talleres, danza, obras de teatro, entre otros.

8.2 Naturales

1. Río Machangara:

El río Machangara es una vertiente fluvial que cruza la ciudad capitalina, la misma se ha convertido en uno de los ríos más contaminados que podemos encontrar en el país. La razón para aquello es que el 75% de los desperdicios de aguas residuales van a parar al río. El problema se agrava cada vez más ya que la densidad de la población sigue creciendo y no existe un tratamiento acorde con la situación de las aguas del río.

2. Cerro el Panecillo:

Subir al Panecillo y admirar la extensión de Quito desde las alturas es una experiencia que debes vivir en tu paso por la ciudad de la Mitad del Mundo. El Panecillo es una loma que divide a la ciudad entre norte y sur y en cuya cima está la representación de la única virgen alada, también conocida como la Virgen de Quito. Es una estructura gigante compuesta de 7 mil piezas de aluminio, réplica de la escultura del artista quiteño Bernardo de Legarda.

3. Loma de Puengasi:

Loma al este de Quito. 'Mi mala espina', del cayapa pu: la espina, in: mi y gaase: malo, mal hecho.

4. Loma Guanguiltagua:

Loma del este de Quito. Su nombre significa monte parado (donde) cambia la fuente de buena agua. Del cakchiquel quwa: fuente de buena agua; la partícula n: de; el cakchiquel qil: cambiar; el páez ta: monte, y el chol: guaal: parado.

5. Loma Itchimbia:

Loma al este de Quito. Quiere decir 'neblina del camino de altura', del sust. ecua. Izhi: niebla, neblina; la partícula n: de; el sust. ecua. bí: camino, y el sust. ecua. arc. aj: altura.

6. Cruz loma:

Cruz Loma, donde se ubican las instalaciones del Teleférico de Quito a casi 4.000 metros de altura sobre el nivel del mar. Desde este punto lugar se obtiene otra gran vista de Quito y los valles que la rodean, además de los volcanes Cotopaxi, Sincholhua, Rumiñahui, Pasochoa, Ilaló, Cayambe y Cotacachi, y del cerro Puntas.

7. Loma Cóndor Huachana:

Su nombre significa guarida de cóndores de 3183 m de altura que pertenece al macizo de los Pichinchas.

8. Parque lineal:

Entre Solanda y el sector de La Isla, al sur de Quito, se encuentra ubicado el Parque Lineal Río Grande, un lugar apropiado para caminatas, ejercicios y disfrutar del aire puro. Son 21 kilómetros de extensión que ofrece el proyecto lineal que llega hasta La Recoleta, por lo que es común observar a cientos de personas efectuando caminatas, trotando, paseando o haciendo ejercicios, particularmente en las primeras horas de la mañana. Los fines de semana la afluencia de personas crece, inclusive familias enteras acuden al sitio con bicicletas, patines y patinetas o con ropa apropiada para ejercitarse. El tramo que se despliega por la Av. Cardenal de La Torre se compone de 17,3 hectáreas. Según los moradores del sector, este proyecto, que inicio en el 2002, dio prestigio al lugar y mejoró la estética.

8.3 Programados

1. Procesión Jesús del Gran Poder:

Miles de cucuruchos, verónicas, cristos, romanos y músicos desfilan por las angostas calles de la capital ecuatoriana, en una demostración de recogimiento y esperanza al recrear el viacrucis de Jesús en su camino al Calvario. Los cucuruchos encabezan la marcha que se extendió por muchas cuadras, como un manto violeta que sólo dejaba ver las estampas de penitentes, disfrazados de cristos, levantando pesadas cruces de madera para emular la pasión de Jesús. Los niveles de penitencia llegan casi al sacrificio de algunos personajes que también se enroscaron alambres de púas o ramas de espinas en sus cuerpos. Niños, ancianos, mujeres y hombres, por igual, todos ataviados con las ropas de penitencia, desfilaron en la procesión “Jesús del Gran Poder”, una gran imagen de Cristo con la cruz a cuestas que se encuentra en el interior de la Iglesia de San Francisco y que sólo sale a la luz el Viernes Santo para ser paseada al final de la procesión. Pero el rito no sólo se demuestra en las calles, la mayoría de participantes se prepara con semanas de anticipación y en la mañana de la procesión se concentran en los patios del convento de San Francisco para vestirse, rezar y ganar valor para enfrentar la dura caminata por el pavimento, muchos lo hacen descalzos.

2. El Pase del Niño:

El Pase del Niño, es una tradición muy antigua, en la que se brinda culto al nacimiento de Cristo, el Niño Dios. Se realizan procesiones cargadas la figura del niño. Los niños se disfrazan de ángeles y pastores, van acompañados de la banda del pueblo, que tocan los villancicos populares. La procesión culmina en una iglesia en la que se celebra la misa. Los Pases de el Niño se celebran el 24 de diciembre de cada año. El pase del Niño que se celebra el primero de enero, y el pase del Niño Rey, que se celebra el 5 de enero a los cuales se les denominan “Pases Menores” en los cuales la participación de la población es menor. Los Priostes son las personas que auspician social y económicamente las fiestas religiosas, sus tareas son las de organizar el Pase realizar las invitaciones y cubrir los gastos económicos. La manera de seleccionar a éstas personas es muy variada, ya que algunos casos son personas designadas o son personas que solicitan serlo.

3. Festival de las cruces en el barrio de la Cruz Verde (esquina de las calles Bolívar e Imbabura):

En Quito (Pichincha) se celebra el festival de las cruces en el barrio de la Cruz Verde (esquina de las calles Bolívar e Imbabura) con bandas de pueblo, fuegos artificiales, y bailes en la calle que caracterizan esta fiesta.

4. Velada Libertaria:

El 10 de agosto de 1809, es una fecha memorable para los ecuatorianos al recordar el Primer Grito de la Independencia. Esta Declaración, marcó un hito en la historia de la libertad de América. Hoy, rendimos homenaje a la valentía y dedicación de aquellos que fundaron esa nación y celebramos los valores de la libertad e igualdad que fortalecen a ese país. Por esta razón se celebra la “Velada libertaria” con eventos gratuitos en el Centro Histórico.

5. Celebración del mes de las Artes y la Cultura:

La ciudad de Quito rinde homenaje a las artes en agosto, mes que se celebra el primer grito de independencia española que se dio en América. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha denominado a este acontecimiento “Fiesta de las Artes 2015”. Más de 180 eventos gratuitos, 140 conciertos, 8 recorridos culturales, 10 plazas, 16 plazuelas, 20 puntos de encuentro, 39 Casas Somos, 5 bulevares, 18 espectáculos de teatro, danza y circo, 10 salas independientes, 18 bandas de pueblo, 21 puntos de visita por la Velada Libertaria, es la oferta cultural, que arranca el 31 de julio con el pregón que se desarrollará en la Plaza de San Francisco, a partir de las 16h00 con el ritmo de los Latin Brothers y la Banda 24 de Mayo.

6. Celebración Quito Patrimonio Cultural de la Humanidad:

El 8 de septiembre de 1978, la UNESCO, declaró a la ciudad de Quito, Patrimonio Cultural de la Humanidad, por el valor extraordinario de su Centro Histórico. La celebración de esta importante y honrosa designación, será conmemorada este año con una nutrida agenda de actividades y eventos a realizarse entre el 7 y el 13 de septiembre, toda una semana dedicada a poner en valor las diferentes expresiones y manifestaciones del patrimonio cultural de la ciudad. Los eventos y actividades de la

Semana del Patrimonio denominada este año Nuestro Patrimonio 2015, Semana de la herencia cultural, estarán concentradas en el Centro Histórico, por cuanto este singular espacio recibió el reconocimiento de la UNESCO como Patrimonio Mundial de la Humanidad. Al celebrar 37 Años de la declaratoria el mayor reto de la Municipalidad y el IMP, es hacer todos los esfuerzos para mantener en las mejores condiciones esta valiosa herencia artística – cultural, pero también lograr que la ciudadanía se sienta orgullosa, conozca su patrimonio, lo use y lo disfrute.

9. ARQUITECTURA CIVIL

Quito posee la mayor concentración de arquitectura pre moderna de toda Suramérica. El centro histórico de Quito ofrece impresionante arquitectura construida desde el siglo XVI. Logrando las obras arquitectónicas más ricas del Barroco Hispánico. La variada naturaleza del nuevo mundo, más el amor por el detalle, propio del arte indígena, son las causas de la exuberancia del barroco americano y de su encaprichada ornamentación. (Vargas, 1964)

10. DESCRIPCION OFERTA QUE SE OFRECE EN EL CENTRO HISTORICO DE QUITO

La región colonial mejor conservada de las Américas, el centro histórico de Quito ofrece impresionante arquitectura construida desde el siglo XVI. Posee plazas de material volcánico, gran edificios republicanos, monasterios, conventos, iglesias que adornan la estética barroca y gótica y es el hogar de museos llenos de la representación de su historia. La arquitectura encarna la historia del centro de Quito, mientras que la conservación de las costumbres modernas alberga la vida cotidiana de sus habitantes. (Turismo Q., 2015) En este sitio también existe una diversidad de establecimientos de alojamiento, alimentación y recreación. En cuanto a transportes cuenta con rápidos medio de movilización.

10.1 Oferta de alojamiento

El centro histórico cuenta con treinta y ocho lugares dedicados al hospedaje. Con habitaciones familiares o suites de negocio, restaurantes y salones de convenciones. La oferta hotelera del Centro Histórico se adapta a todos los bolsillos y estándares de confort. Nuestros hoteles reúnen la vanguardia con la herencia colonial. (Turismo Q. ,

2015) Entre ellos destacan importantes hoteles boutique, hoteles y hostales tales como: Casa Joaquín, El Portal de Cantuña El Relicario del Carmen, Hotel boutique Casa Gangotena, Hotel la Casona de la Ronda, Hotel Patio Andaluz, Hotel Plaza Grande, Hotel Boutique Plaza Sucre, Hotel Casa San Marcos, Hotel Real Audiencia, Hostal Marsella, Folklore hotel, Hostal Quito cultural, Colonial house, Blue house, entre otros.

10.2 Oferta de alimentación

El Centro Histórico también presenta una amplia gastronomía al turista, han contabilizado 283 establecimientos. Entre la variedad gastronómica se pueden encontrar platos como los famosos sandwiches de pernil que rodean el Palacio de Carondelet, los canelazos en la popular calle de la Ronda, la mistela, el morocho, el rosero, dulce de higos, los helados de paila y a su vez también se puede encontrar comida internacional que complazca cualquier gusto. Los sabores de Quito viven un nuevo tiempo en el que los chefs, cocineros, investigadores, la empresa privada y las instituciones públicas han puesto su mirada y esfuerzos en rescatar su historia y autenticidad para proponer una nueva oferta turística que deslumbré al mundo. Es por esto que el Centro histórico también cuenta con restaurantes muy conocidos donde se puede apreciar platos típicos de alto nivel como el restaurante del Hotel Casa Gangotena, la famosa fonda quiteña Hasta la vuelta Señor, Restaurante Patio Andaluz, La primera casa, Restaurante Hotel Plaza Grande, el Taita Pendejadas, Vista hermosa, Café del Fraile, Restaurante el Escondite de Cantuña, etc. También existe una amplia oferta de restaurantes que ofrecen comida internacional tales como Pim's del Panecillo, Octava de Corpus, Pizza SA, La cuchara de San Marcos, Juan Fogonero, etc.

10.3 Oferta de actividades

En sus espacios públicos, galerías, museos, teatros y plazas o calles de su Centro Histórico, las manifestaciones artísticas son parte del día a día de Quito. Desde el arte colonial al contemporáneo, pasando por la representación teatral, con obras de corte clásico y de carácter experimental, en esta ciudad respiras cultura. (Turismo Q., 2015) Por lo cual convierte a este sitio en una riqueza de actividades tales como el recorrido en Quito tour bus, Ruta guiada de las fachadas de los importantes edificios e iglesias del Centro, Noches Patrimoniales las cuales son guiadas y teatralizadas, Ruta del arte colonial, Ruta de la vida cotidiana, Ruta guiada "Quito sereno y tranquilo", Paseo

cultural “Quito Balcon del cielo”, Velada Libertaria “Huellas de la Independencia”, Ruta guiada “Quito eterno”, Visitas a la calle tradicional de La Ronda y muchas más.

10.4 Oferta de transporte

En cuanto a temas de transporte el Centro histórico está atravesado por el circuito continuo de transporte llamado Trole bus que es un sistema de transporte público de la ciudad de Quito. Forma parte del sistema Metrobus-Q, que es constituyente a su vez del Sistema Integrado de Transporte Metropolitano de la ciudad, el cual cuenta con 11 paradas a lo largo del Centro Histórico. El costo del pasaje es de \$ 0,25 y \$ 0,12 en tarifa reducida para menores de 18 años y mayores de 65, mientras que los niños menores a tres años no pagan pasaje. El sistema brinda el servicio de integración tarifaria entre circuitos y con los buses alimentadores. En este sitio también se cuenta con rutas alimentadoras que sirven al sistema troncal mediante autobuses normales, denominados "alimentadores", y que se desplazan entre las estaciones integradoras hacia los barrios periféricos y otras estaciones del SITM-Q. (EPMTP, 2015)

11. ANALISIS DE ACTORES Y AREAS OFENSIVAS Y DEFENSIVAS

11.1 Diagnóstico de áreas ofensivas

Fortalezas:

1. Oferta diferenciada e innovadora dentro del Centro histórico
2. Personal altamente calificado para prestar servicio personalizado a cada huésped
3. Existencia de una política de sostenibilidad para el manejo del hotel con buenas prácticas ambientales
4. Ubicación estratégica dentro de un barrio tradicional y cercano a los principales atractivos del CHQ
5. Decoración de jardines con plantas nativas para dar al ambiente un estilo más natural y diferenciado en la comodidad del apartamento

6. Vista panorámica del Centro histórico de Quito y parte de la zona norte desde las calles aledañas al hotel
7. Arquitectura del edificio tradicional siendo este considerado edificio patrimonial lo que representa una casa típica de la época de la colonia

Oportunidades:

1. Interés por parte del Ministerio de turismo en generar altos niveles de llegadas de turistas al Ecuador
2. Alta oferta de mano de obra calificada con conocimientos en temas turísticos y hoteleros dentro del País
3. Localización estratégica en un destino histórico y patrimonial considerado como el Centro histórico mejor conservado de Latinoamérica
4. Importantes reconocimientos internacionales que han posicionado al CHQ como uno de los destinos preferidos por turistas nacionales e internacionales
5. Gran oferta de actividades culturales y atractivos históricos dentro del sitio de localización
6. Preocupación por parte del Municipio de Quito por el mantenimiento y recuperación del CHQ para presentar un lugar de calidad a sus visitantes
7. Alta necesidad de la demanda turística que llega a Quito de alojamiento alternativos de calidad

	O1	O2	O3	O4	O5	O6	O7	Total
F1	3	3	4	2	3	3	5	23
F2	4	5	2	3	2	1	3	20
F3	3	2	4	2	2	4	4	21
F4	3	2	4	3	4	4	3	23
F5	2	1	2	3	2	2	4	16
F6	2	2	4	3	3	2	4	20

F7	2	3	4	3	2	3	4	21
-----------	---	---	---	---	---	---	---	----

Tabla1 Diagnóstico de áreas ofensivas

Estrategias

- Utilizar como máxima estrategia nuestra ubicación dentro de nuestra promoción aprovechando todos sus beneficios como la visita a sus atractivos y facilidad de movilidad dentro de la ciudad
- Al ser una empresa de alojamiento que presenta nuevas características dentro del sector se puede aprovechar esto para atraer la atención de los turistas hacia una oferta nueva de calidad
- Aprovechar nuestra característica principal de sostenibilidad para llamar la atención de más clientes que se preocupen por las buenas prácticas ambientales

11.2 Diagnóstico de áreas defensivas

Debilidades:

1. Dificultad para el crecimiento de las instalaciones para prestar servicios hoteleros adicionales
2. Inseguridad para los huéspedes para transitar fuera del establecimiento a altas horas de la noche
3. Problemas para encontrar personal calificado con respecto a dominio de idiomas
4. Descuido de las áreas públicas por falta de organización del barrio de la Loma Grande
5. Deficiente iluminación de las vías públicas e instalaciones eléctricas anticuadas
6. Falta de establecimientos de aparcamiento en las vías principales del barrio

Amenazas:

1. Importante competencia indirecta de lujo en el Centro Histórico

2. Aumento de precios para suministros hoteleros de calidad
3. Incremento de agencias de viaje o empresas que ofrezcan actividades de recreación a costos muy bajos
4. Despreocupación del Municipio de Quito para la señalización turística dentro del CHQ causando problemas a los turistas
5. Mala atención por parte de las entidades de seguridad nacional para precautelar la seguridad de los turistas dentro del CHQ
6. Altos niveles de inseguridad dentro del barrio de la Loma Grande principalmente en horas de la noche

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	Total
D1	3	3	2	2	1	2	13
D2	3	1	2	3	5	4	18
D3	4	1	3	2	2	2	14
D4	2	2	2	4	3	3	16
D5	2	1	2	4	5	3	17
D6	2	2	2	3	2	2	13

Tabla 2 Diagnóstico de áreas defensivas

Estrategias:

- Gestionar con la policía nacional que se encuentra en el sitio para que nos ayude con vigilancia y también prestar servicios de transporte a los huéspedes cuando necesiten salir en las noches para mayor seguridad de ellos.
- Gestionar peticiones al Municipio de Quito para que exista mayor iluminación y reparación de la ya existente
- Entablar reuniones con la junta barrial del sector para que se impulse a una minga comunitaria de limpieza cada mes ofreciéndoles así aumento en los empleos del sector trabajando conjuntamente con ellos.

11.3 Diagnóstico actores e involucrados

ACTOR/INVOLUCRADO	INTERES	PODER	TOTAL
Presidencia de la República del Ecuador	2	3	6
Municipio de Quito	3	2	6
Ministerio de turismo	3	3	9
Quito turismo	3	2	6
Instituto Metropolitano de Patrimonio	3	2	6
Comité barrial de la Loma Grande	3	3	9
Policia Metropolitana de Quito	2	2	4
Secretaria nacional de planificacion	1	2	2
CAPACITUR	1	2	2
Empresa pública Metropolitana de Gestión de Destino turístico	3	2	6

Estrategias:

- Realizar los pasos necesarios para obtener la ayuda del Ministerio de turismo para la creación de nuestro proyecto
- Hablar con la comunidad para que sean partícipes de capacitaciones para que puedan trabajar dentro del área de alojamiento y así hacerlos partícipes del proyecto

CAPÍTULO 3

12. ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado son técnicas de investigación que permiten obtener información válida sobre el comportamiento del mercado de interés, para la toma de decisiones. EL cual consta de las siguientes parte:

12. 1 Objetivos del estudio de mercado:

Es el planteamiento del horizonte hacia donde quiere dirigirse la investigación.

12.2 Análisis de las fuentes de información:

Es el análisis de las fuentes de información de donde se obtuvieron datos y cifras para el estudio histórico, actual y proyectado. En el que se identifican las fuentes primarias y las fuentes secundarias.

12. 3 Herramientas de la investigación:

A. Herramientas investigación cualitativa:

- Focus groups
- Entrevistas a profundidad.
- Técnicas proyectivas (test psicológicos)

B. Herramientas investigación cuantitativa:

- Encuestas

12.4 Etapas del estudio de mercado:

Existen diversas formas de definir el proceso de estudio de mercado, la más simple es aquella que está en función del carácter cronológico de la información que se analiza. De acuerdo con esto, se definen tres etapas en el estudio de mercado.

A. Análisis histórico del mercado:

Es el análisis histórico de la oferta y demanda existente respecto al producto y al mercado que estamos analizando.

B. Análisis de la situación vigente o actual:

Es el análisis actual de la oferta y demanda existente respecto al producto y al mercado que estamos analizando.

C. Análisis de la situación proyectada:

Es el análisis proyectado de la oferta y demanda existente respecto al producto y al mercado que estamos analizando.

12.5 Tabulación de la información:

Es la cuantificación de la información obtenida utilizando las herramientas de investigación. Se tabula utilizando gráficos y acompañándolos de un análisis y conclusiones de cada uno.

13. ANÁLISIS DE GUSTOS Y PREFERENCIAS

El comportamiento del consumidor en la decisión de compra es un tema trascendental para diseñar una estrategia de marketing para un determinado producto. Es muy importante para tener éxito, pero no es nada fácil de definir correctamente hay muchos factores y variables a tener en cuenta. Además los seres humanos son imprevisibles delante una novedad, pueden reaccionar con rechazo o desconfianza. Para tener éxito, debemos conocer a los consumidores para venderles lo que necesitan o desean y no caer en el error de intentar venderles lo que nosotros queremos. El consumidor elige los productos que mejor satisfagan sus necesidades o deseos, para eso hay que conocerles para desarrollar productos interesantes.

Los consumidores son influenciados por muchos factores externos e internos, que a la hora de tomar la decisión de comprar un producto les afectan.

Factores externos como:

- Cultura

- Clase social
- Referentes
- Familia
- Estilo de vida

Factores internos como:

- Actitud
- Personalidad
- Motivación
- Aprendizaje

Con el estudio de su comportamiento queremos conocer los mercados y sus necesidades, así nos podremos avanzar a los hechos. Tenemos un concepto de producto pero conociendo el mercado podremos hacerlo más apetecible con características específicas para el mercado en que nos centramos. Sabremos que publicidad hacer y donde emitirla para influir más en el comprador.

Aplicando toda esta información en el mundo de la hostelería, consideraremos que el producto es un restaurante u hotel. Tendremos que tener muy en cuenta si nuestro concepto es algo novedoso que impacte y atraiga la atención del mercado o también si va a satisfacer las necesidades de un mercado.

Debemos tener muy en cuenta donde queremos vender nuestro producto si realmente les va interesar, si es lo que buscan o también si ya hay otra empresa ofreciendo ese producto o servicio. Debemos tener en cuenta que tipo de cocina vamos a ofrecer, a que clase social va destinado y sus precios, el tipo de servicio. Todo esto se lo va preguntar el mismo, el consumidor, antes de consumir nuestros servicios. En la zona donde lo ofrezcamos debe haber personas que formen parte de nuestro target. Todos los servicios que podamos ofrecer a los consumidores siguen el mismo proceso que el desarrollo de un producto, debemos conocer el comportamiento del consumidor para crear una oferta atractiva para el mercado ya sea muy general o concreto. Aunque nuestro concepto sea magnifico sino es requerido por el mercado vamos a fracasar igual que otro que tuviera una idea nefasta. En el mundo de la hostelería el consumidor se deja guiar mucho por

recomendaciones y primeras sensaciones, por eso, a veces hay un restaurante lleno y al lado otro vacío, cuestión de sensaciones. (Falguera, 2010)

14. COMPETENCIA DIRECTA

COMPETENCIA DIRECTA			
Establecimiento	Tarifa	Ubicacion	# Habitaciones
Casa Gardenia	\$ 50	Benalcazar n9-42 y Oriente, Centro histórico, EC170117 Quito, Ecuador	
The Blue Door Housing	\$ 48	Panama N12-57 y Guatemala, 170175 Quito, Ecuador	8

15. COMPETENCIA INDIRECTA

COMPETENCIA INDIRECTA			
Establecimiento	Tarifa	Ubicación	# Habitaciones

Hotel Internacional Ecuador	Habitación Sencilla\$28	Venezuela y Rocafuerte	8
	Habitación Doble\$50		
	Habitación Triple\$70		
	Habitación Familiar\$90		
Hotel Catedral Internacional	Habitación Sencilla\$42	Mejía y Cuenca	15
	Habitación Doble\$70		
	Habitación Triple\$84		
Hotel Relicario del Carmen Quito	Habitación Sencilla\$92	Venezuela y Olmedo	18
	Habitación Doble\$117		
	Habitación Triple\$140		
Boutique Hotel Plaza Sucre Quito	Habitación Sencilla\$73	Sucre y Guayaquil	25
	Habitación Matrimonial\$80		
	Habitación Doble\$96		
	Habitación Triple\$114		

Hotel Real Audiencia Quito	Habitación Sencilla\$58		
	Habitación Matrimonial\$80		
	Habitación Doble\$80		
	Habitación Triple\$100	Bolívar y Guayaquil	
Hotel Patio Andaluz Quito	Habitación Doble\$200	García Moreno y Olmedo	31
	Suite Duplex\$250		
La Casona de la Ronda Hotel Boutique	Habitación Doble\$140	Calle Morales	22
	Suite Junior \$170	OE1- 160, La Ronda	
Hotel Boutique Portal de Cantuña	Habitación Doble\$316	Bolivar Oe6-105 y Cuenca	13
Casa Gangotena	Habitación Doble\$335		31
	Habitación Doble deluxe \$455	Bolivar Oe6-105 y Cuenca	
Plaza Grande Hotel	Tarifa Disponible \$270	García Moreno y Chile (esquina)	15

16. TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Las técnicas de investigación de mercados son técnicas, métodos o formas de recolectar datos o información necesaria para realizar una investigación de mercados. Entre las

principales técnicas de investigación de mercados están la encuesta, la entrevista, la técnica de observación, la prueba de mercado, el focus group y el sondeo.

En el presente trabajo la técnica que se utilizó para la recolección de datos fue la de la encuesta. La cual consiste en una interrogación verbal o escrita que se les realiza a las personas de las cuales se desea obtener la información necesaria para la investigación. Cuando la encuesta es verbal se hace uso del método de la entrevista, y cuando es escrita se hace uso del instrumento del cuestionario, el cual consiste en un documento con un listado de preguntas, las cuales se les hacen a la personas a encuestar.

Una ventaja de este método es que a través de esta técnica, dependiendo de la profundidad de la encuesta, se pueden obtener datos muy precisos. (Negocios, 2013)

17. FUENTES PRIMARIAS

Las fuentes primarias contienen información original, que ha sido publicada por primera vez y que no ha sido filtrada, interpretada o evaluada por nadie más. Son producto de una investigación o de una actividad eminentemente creativa. (María Silvestrini Ruiz, 2008)

Para la obtención de información se realizó encuestas en diferentes sitios de la ciudad de Quito a personas extranjeras que realizaban turismo dentro de la ciudad. La encuesta es un procedimiento utilizado en la investigación de mercados para obtener información mediante preguntas dirigidas a una muestra de individuos representativa de la población o universo de forma que las conclusiones que se obtengan puedan generalizarse al conjunto de la población siguiendo los principios básicos de la inferencia estadística, ya que la encuesta se basa en el método inductivo, es decir, a partir de un número suficiente de datos podemos obtener conclusiones a nivel general.

La principal ventaja de la encuesta frente a otras técnicas es su versatilidad o capacidad para recoger datos sobre una amplia gama de necesidades de información.

18. FUENTES SECUNDARIAS

Las fuentes secundarias contienen información primaria, sintetizada y reorganizada. Están especialmente diseñadas para facilitar y maximizar el acceso a las fuentes primarias o a sus contenidos. Componen la colección de referencia de la biblioteca y facilitan el control y el acceso a las fuentes primarias. Se debe hacer referencia a ellas cuando no se puede utilizar una fuente primaria por una razón específica, cuando los recursos son limitados y cuando la fuente es confiable. La utilizamos para confirmar nuestros hallazgos, ampliar el contenido de la información de una fuente primaria y para planificar nuestros estudios. (María Silvestrini Ruiz, 2008)

En este caso se utilizaron distintos tipos de fuentes secundarias. Para el análisis de información turística se utilizó:

Catastro Turístico: Es el producto final del proceso de recopilación de los insumos utilizados, se torna en una herramienta referencial y de relevante importancia dentro de los procesos para el registro y actualización de datos de los establecimientos legalmente registrados en el Ministerio de Turismo. (MINTUR, Catastro Turístico, 2015)

Para el análisis de la muestra se utilizó el documento con información económica y turística del Distrito Metropolitano de Quito, Quito en Cifras: La Agencia de Atracción de Inversiones de Quito ha desarrollado esta publicación estadística con información económica y turística del Distrito Metropolitano de Quito relacionada al mercado de inversiones en sectores productivos estratégicos. En las siguientes páginas se encontrará información de análisis y estudio para inversionistas y empresarios. (Quito Turismo, 2014)

También se tomaron en cuenta los diagnósticos utilizados en el documento sobre TICS del turismo de la Asociación Ecuatoriana de Software que impulsó a la innovación del sector turístico del distrito metropolitano de Quito dmq a través de la implementación de buenas prácticas tecnológicas. (Asociación Ecuatoriana de Software, 2015)

19. DISEÑO DE LA ENCUESTA

Investigación de mercado para la implementación de un eco apart-hotel en el barrio tradicional de la Loma Grande en Quito.

La temática propuesta para este hotel apartamento se ha enfocado en brindar un servicio de personalizado y de calidad, en el cual el cliente pueda experimentar como vive una familia tradicional de Quito en un lugar que le brinde la comodidad de su casa. Este hotel apartamento tendrá un diseño elegante, colonial y sobre todo mantendrá prácticas de sostenibilidad con el ambiente. El cliente también tendrá la posibilidad de estar cerca de los atractivos más relevantes de la ciudad de Quito que será proporcionado con visitas guiadas por parte del hotel. Para poder medir qué tan rentable es esta empresa, se ha decidido hacer una ENCUESTA que revele la aceptación que tendría para los turistas que visiten la ciudad de Quito.

1. De que país proviene? *

- Colombia
- Estados Unidos
- Perú
- Venezuela
- Canada
- Francia
- España
- Argentina
- Chile
- Alemania
- Cuba
- Mexico
- Otro:

2. Esta realizando su visita: *

- Solo
- En pareja
- En familia
- Con amigos
- Otro:

3.Cuál es el principal motivo de su viaje? *

- Negocios
- Turismo
- Intercambio cultural
- Aprender idiomas
- Otro:

4. Cuando realiza una visita a otro país su estadía normalmente dura: *

- De 1 a 2 días
- De 3 a 5 días
- De 5 a 7 días
- Mas de 7 días
- Otro:

5. Cuando decide realizar su visita a otro país de qué manera prepara su viaje? *

- Por cuenta propia
- Con agencia de viajes
- Otro:

6. Entre las opciones de alojamiento cual es la que más prefiere? *

- Hotel boutique
- Hotel apartamento (Apart-hotel)
- Hostal
- Casas de familias
- Otro:

7. Te interesaría alojarte en apart-hotel? Porque? *

8. Para alojarte en un sitio es relevante para ti que este sitio tenga una política de sostenibilidad, sea amigable con el ambiente y contribuya al desarrollo local? Porque? *

9. Que prácticas de sostenibilidad son las más importantes para ti? *

Puede escoger mas de una opción

- El ahorro y cuidado de agua
- Disminución el consumo de energía eléctrica
- Disminución en el uso de agua potable
- Buen manejo y reutilización de residuos
- Disminución en la contaminación auditiva y visual
- Prácticas de reciclaje adecuadas
- Utilización de productos naturales que no contaminen el ambiente

10. Aproximadamente cuanto decide gastar por noche en su alojamiento? *

- \$20-\$30
- \$40-\$50
- \$60-\$70
- \$80-\$90
- Más de \$100
- Otro:

11. Cuáles son los servicios que busca dentro de su establecimiento de alojamiento? *

Puede escoger mas de una opción

- Alimentos y bebidas
- Visitas guiadas
- Spa
- Área de lectura
- Lavandería
- Gimnasio
- Wifi
- Business Center

12. Cuando va a un sitio de visita prefiere probar comida tradicional del lugar o busca un sitio de comida internacional?

- Comida tradicional
- Comida internacional
- Ambas

13. Aproximadamente cuánto gasta en un plato de comida? *

- De \$5 a \$10
- De \$10 a \$20
- De \$20 a \$30
- Más de \$30
- Otro:

14. Dentro de las actividades que te gusta realizar en tu visita a un lugar turístico, cuáles prefieres? *

Puede escoger mas de una opción

- Visitas a museos
- Visitas a centros históricos
- Visitas a centros de diversión nocturna
- Conciertos
- Rutas gastronómicas
- Visitas a parques
- Conferencias
- Visitas a centros comerciales
- Visitas a mercados o tiendas de artesanías
- Actividades al aire libre
- Otro:

15. Qué tipo de transporte prefieres usar dentro de tu visita a un lugar turístico? *

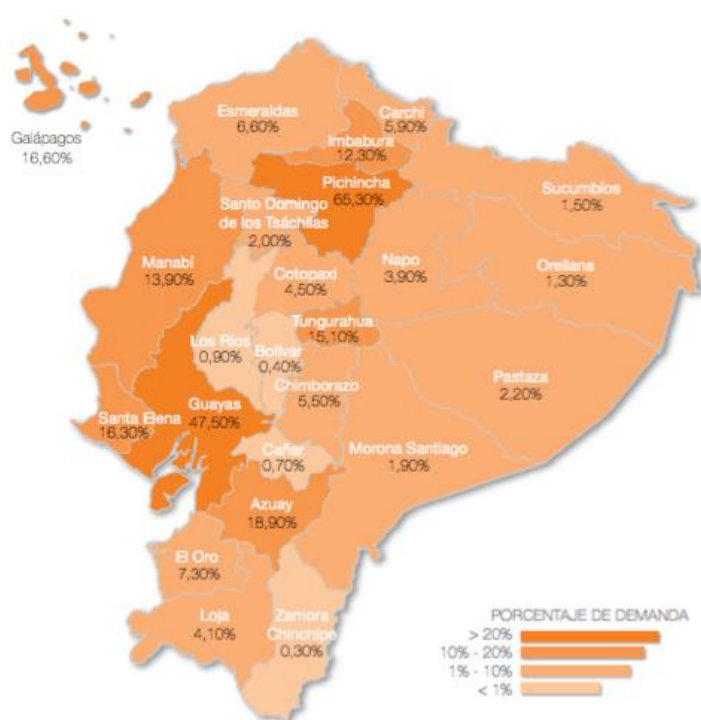
- Bus
- Bicicleta
- Auto rentado
- Otro:

Aproximadamente cuanto suele gastar en cada actividad que realiza en un sitio de visita? *

- De \$5 a \$15
- De \$15 a \$25
- De \$25 a \$35
- De \$35 a \$45
- Mas de \$50
- Otro:

20. PROCESAMIENTO DE DATOS

El procesamiento de datos parte de la identificación de una muestra representativa del universo de turistas internacionales que llegan al Ecuador a través de los cuales se aplica criterios de distribución que nos permitan conocer el alcance en la aplicación de Encuestas. Finalmente la información levantada será procesada para poder conocer el comportamiento de los turistas extranjeros.



Concentración de la demanda extranjera

Fuente. Anuario de entradas y salidas internacionales del Ecuador, MINTUR

Anexo4: Concentración de la demanda extranjera

Año	No. Establecimientos	No de Habitaciones	No de plazas
2007	3213	68605	147025
2008	3399	79235	168625
2009	3615	79958	159629
2010	3739	76808	170236
2011	3935	78907	178374
2012	4140	83010	187649
2013	4355	87327	197407

Capacidad de Alojamiento Ecuador

Fuente. Anuario de entradas y salidas internacionales del Ecuador, MINTUR

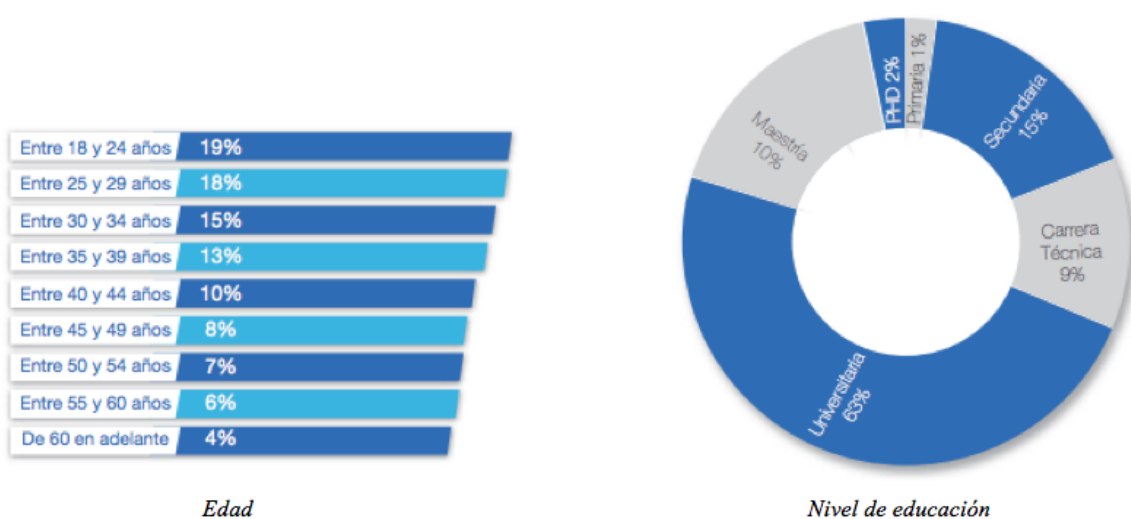
Anexo5: Capacidad Alojamiento Ecuador

Año	Hombres	Mujeres	Total
2007	41375	33823	75198
2008	45925	38743	84668
2009	48047	42098	90145
2010	48219	44609	92828
2011	54302	47027	101329
2012	58538	50695	109233
2013	63103	54649	117753

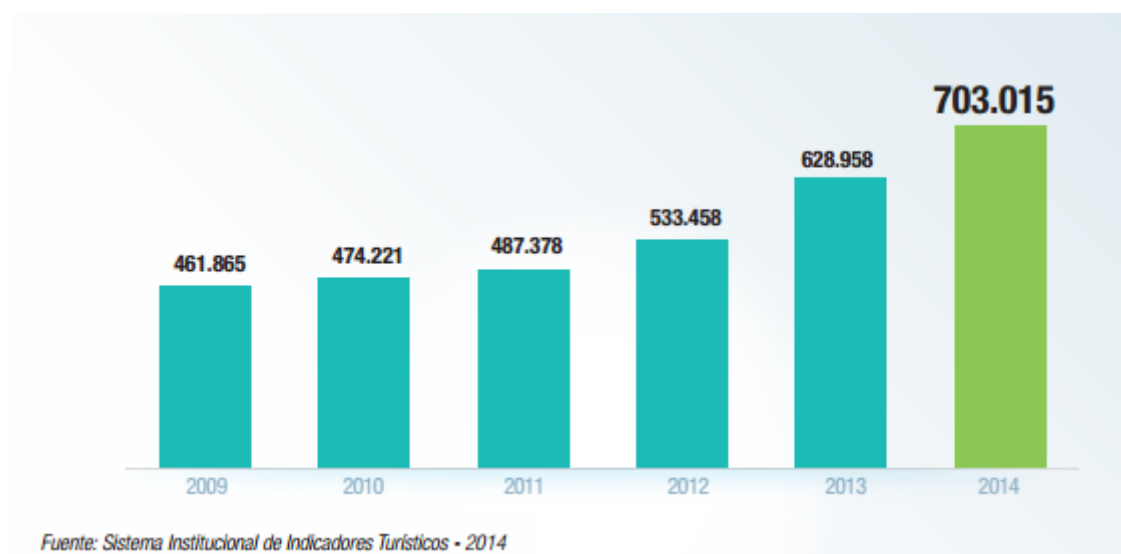
Generación de empleo del sector turístico

Fuente. Anuario de entradas y salidas internacionales del Ecuador, MINTUR

Anexo6: Generación de empleo sector turístico



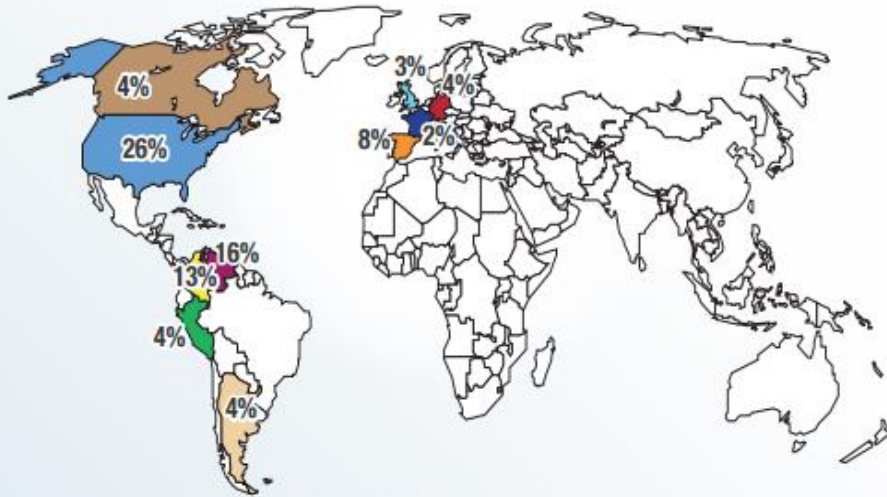
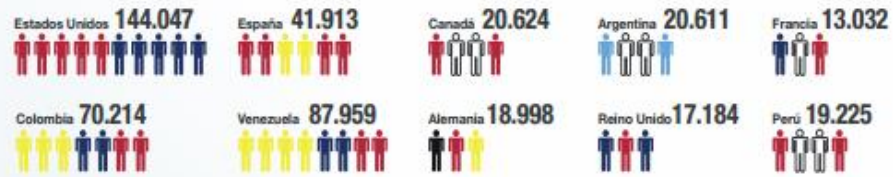
Anexo7: Edad y Nivel de educación de los extranjeros que llegan a Ecuador



Anexo8: Llegada de turistas a Quito

Nacionalidad del turista que visita Quito

ENTRE NOVIEMBRE 2013 Y OCTUBRE 2014



Fuente: Sistema Institucional de Indicadores Turísticos - 2014

Anexo9: Nacionalidades turistas que visitan Quito

Gasto Diario EN DÓLARES

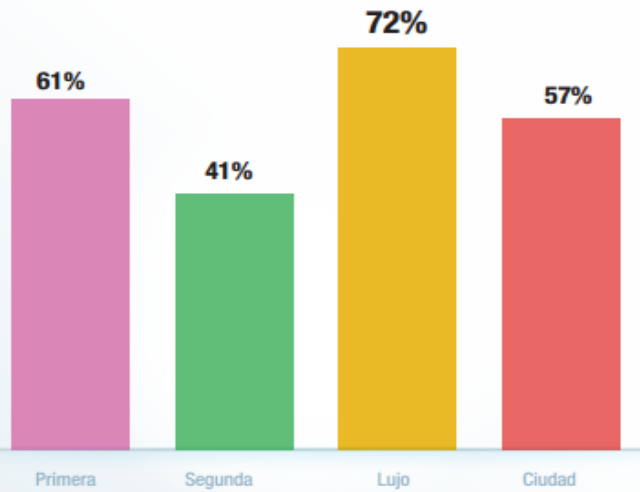


El gasto diario del turista que llega a Quito fue de US\$ 65 en junio 2013, es decir un 9% más que el mismo mes del año 2012.

Fuente: Sistema Institucional de Indicadores Turísticos - 2014

Anexo10: Gasto diario del turista

Tasa de ocupación hotelera por categorías
PREVISIÓN 2014

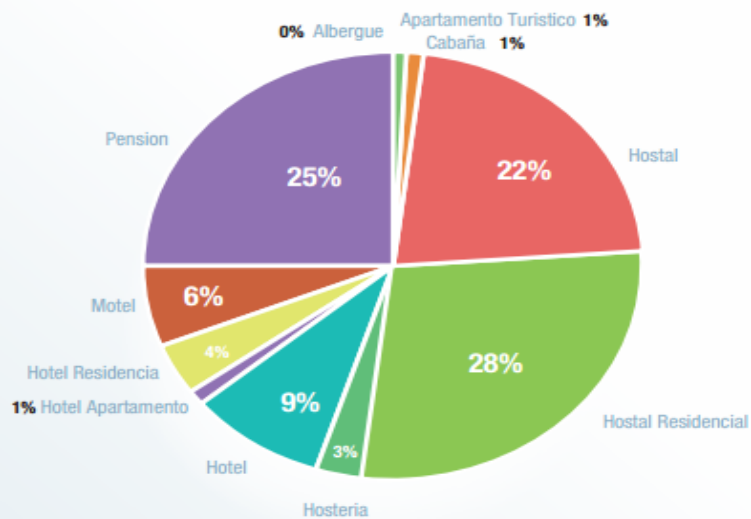


La Tasa de Ocupación Hotelera del Distrito Metropolitano de Quito baja un punto porcentual (57%) en el 2014, relacionado a lo sucedido en 2013. Sigue siendo una tasa importante en comparación a datos mundiales. Igualmente sucede en la Tasa de Ocupación Hotelera por categoría. Siendo la categoría de lujo la que mantiene el liderazgo de ocupación.

Fuente: Sistema Institucional de Indicadores Turísticos - 2014

Anexo11: Tasa ocupación hotelera por categoría.

Establecimiento de alojamiento por categoría



La mayor concentración de establecimientos hoteleros se conforma por hostales. Los hoteles ocupan un 9% del total de establecimientos de alojamiento de la ciudad.

Fuente: Sistema Institucional de Indicadores Turísticos - 2014

Anexo12: Establecimientos de alojamiento por categoría

21. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO

Para la determinación del Universo se tomó en cuenta las estadísticas realizadas por el Sistema Institucional de Indicadores turísticos 2014 creado por La Agencia de Atracción de Inversiones de Quito en el que consta información turística de la ciudad. El cual nos muestra que al final del año 2014 llegaron 703015 turistas extranjeros a Quito (Ver anexo 8).

Este dato fue considerado para establecer nuestro universo ya que este público es al que queremos llegar con nuestro producto.

22. CALCULO ESTADÍSTICO DE LA MUESTRA

- **Población:** 1'500.000 turistas que llegaron a Ecuador en el 2014 (MINTUR, Resumen 2014: Turismo ecuatoriano, en su mejor momento, 2014)
- **Universo:** 703015 turistas que llegaron a la ciudad de Quito en el 2014 (Turismo Q. , 2014)

Gc	1,96
p	0,5
q	0,5
Me	0,0511
N	703.015
Población	1'500.000

$$\frac{1,96^2 * 703.015 * 0,5 * 0,5}{0,0511^2 * (703.015 - 1) + 1,96^2 * 0,5 * 0,5} = 367$$

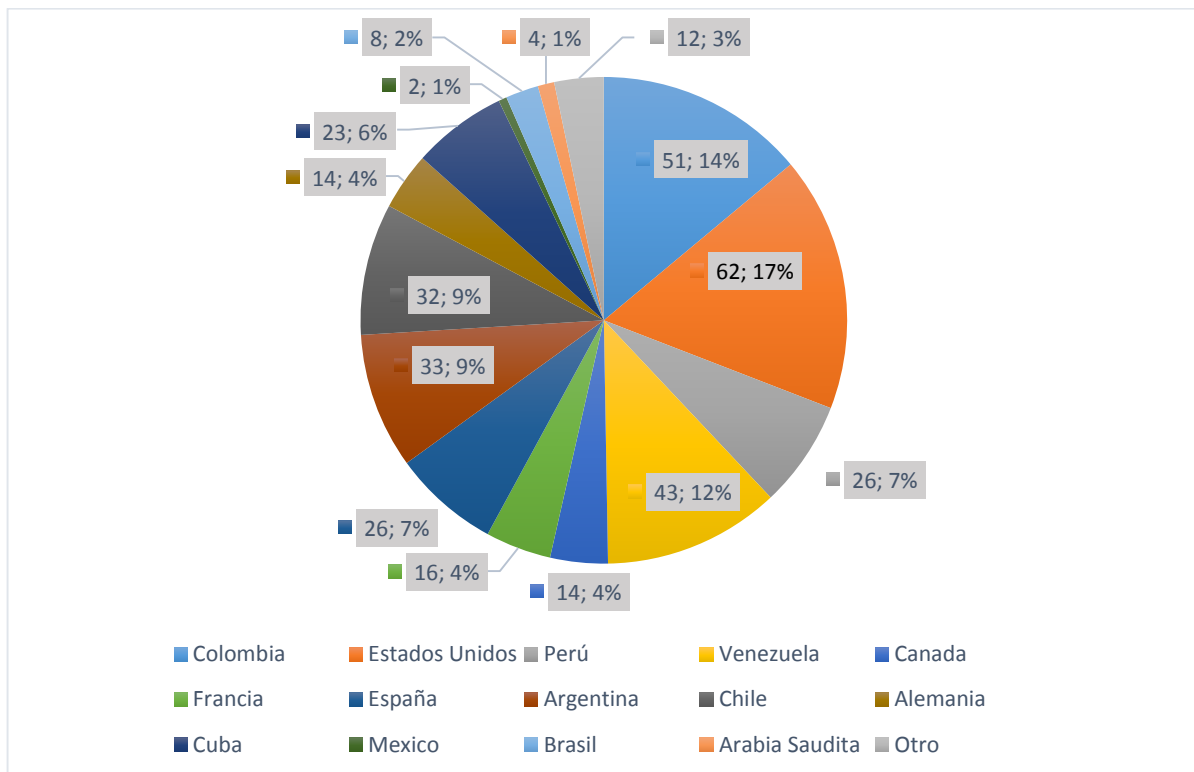
- **Criterio de distribución:** Para realizar el Estudio de Mercado se tenían que realizar 367 encuestas las cuales fueron distribuidas 150 de manera virtual y 217 de manera física.

Las 150 encuestas que se realizaron de manera virtual se las distribuyo 100 a chicos que se encuentra de intercambio en la ciudad de Quito por medio de la Pontífice Universidad Católica del Ecuador y 50 a personas que estudian en la Universidad de Idaho en Estados Unidos que realizaron un intercambio en la ciudad de Quito por medio de la Universidad antes mencionada la cual fue realizada en inglés.

Las 217 encuestas que se realizaron físicamente fueron distribuidas 100 a turistas que realizaban su visita en Quito y decidieron realizar como actividad el recorrido en el Quito tour bus. Otras 100 fueron realizadas a personas que realizaron el recorrido en el Tren Crucero y las 17 restantes fueron realizadas a extranjeros que realizaban su visita en la zona de Foch.

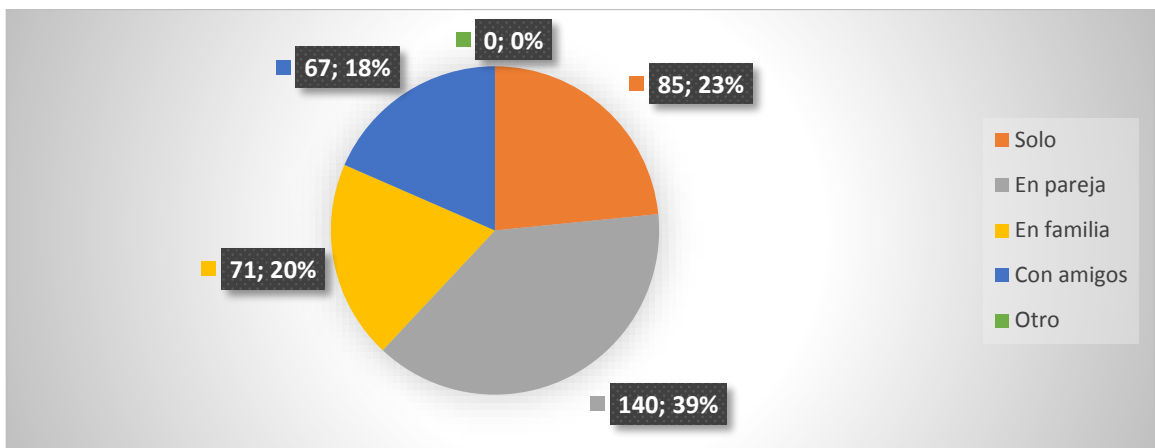
23. ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS

1. ¿De qué país proviene?



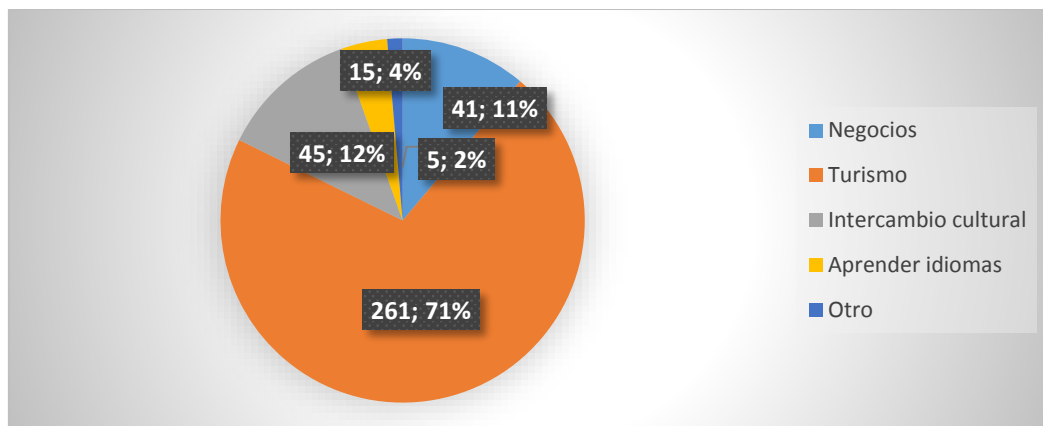
La mayor parte de turistas que visitan al Ecuador y que realizaron las encuestas para nuestra investigación de mercado son personas de Estados Unidos, en segundo lugar se encuentran turistas de Colombia y en tercer lugar personas de Argentina. Lo que nos indica que es necesario tener personal bilingüe que como segundo idioma sepan hablar inglés.

2. Está realizando su visita:



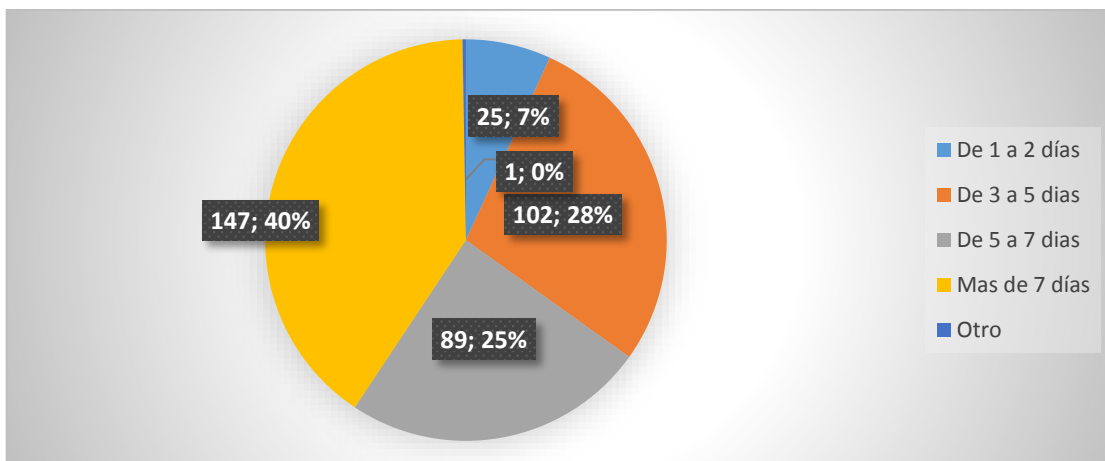
La mayoría de las personas que llegan de visita a Quito vienen en pareja y en segundo lugar deciden viajar solos. Lo que nos indica que la gente que llega a Quito prefiere viajar en grupos menos numerosos lo que podría permitirnos crear departamentos más pequeños.

3. ¿Cuál es el principal motivo de su viaje?



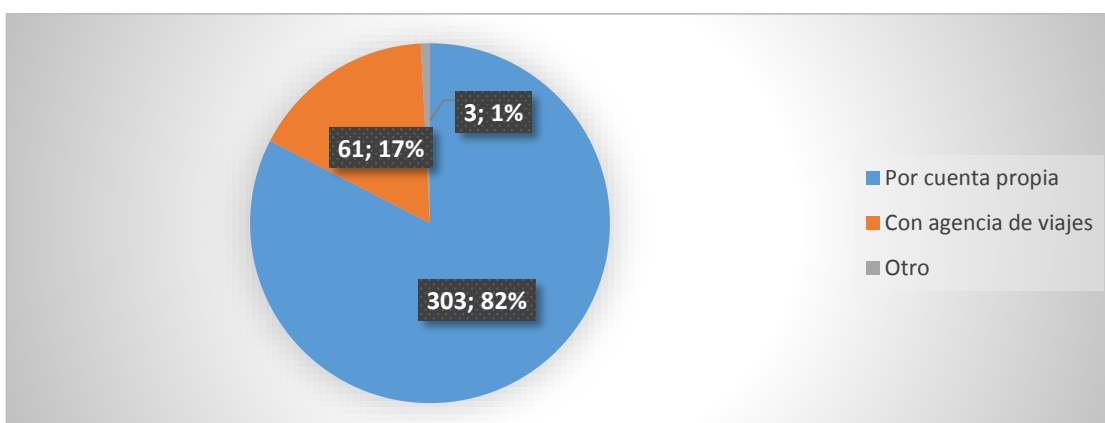
Más del 50% de las personas que llegan a Quito tienen como principal motivación realizar turismo en la ciudad, en segundo lugar se encuentran personas que llegan a la ciudad por intercambios culturales. Lo cual se puede aprovechar para brindar al huésped paquetes de visitas a diferentes lugares ya que no tienen otro tipo de ocupaciones en su visita a Quito.

4. Cuando realiza una visita a otro país su estadía normalmente dura:



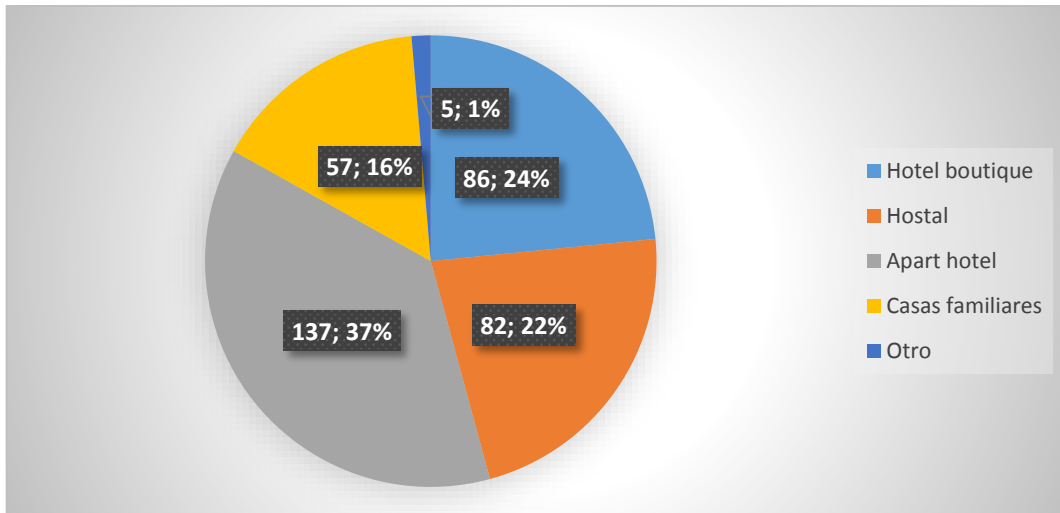
La mayoría de las personas que llegan a Quito decide realizar su visita por más de 7 días. Esto es muy conveniente para nuestro producto ya que así la gente va a buscar un lugar que le brinde mayor facilidad en su estadía en un establecimiento que tenga mayores comodidades

5. ¿Cuándo decide realizar su visita a otro país de qué manera prepara su viaje?



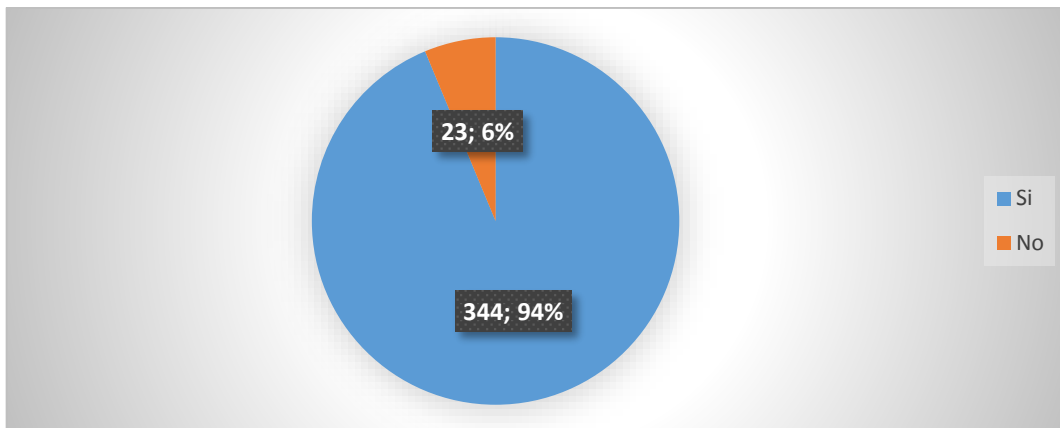
Más del 50% de las personas que llegan a Quito preparan su viaje de manera independiente es decir no utilizan medios como agencias de viajes para que organicen su visita. Lo cual sería una ventaja ya que podríamos patrocinarnos por medio de páginas que utilizan comúnmente los viajeros sin tener que realizar convenios con agencias de viajes.

6. ¿Entre las opciones de alojamiento cual es la que más prefiere?



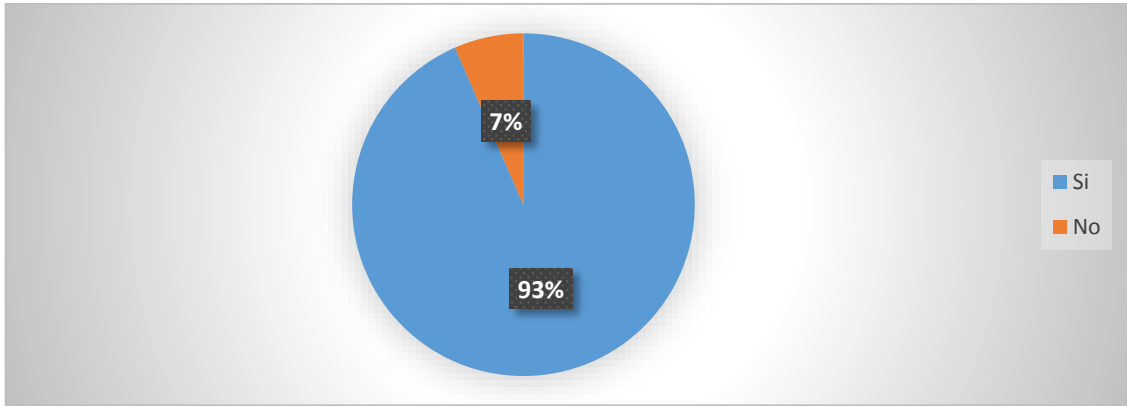
Entre las opciones más usadas por las personas que llegan a Quito esta en primer lugar los apart-hoteles y en segunda opción están los hoteles boutique. Lo cual es muy importante para nuestro producto ya que estamos entre las opciones favoritas de las personas que llegan a Quito y tienen una estadía larga.

7. ¿Te interesaría alojarte en apart-hotel? Porque?



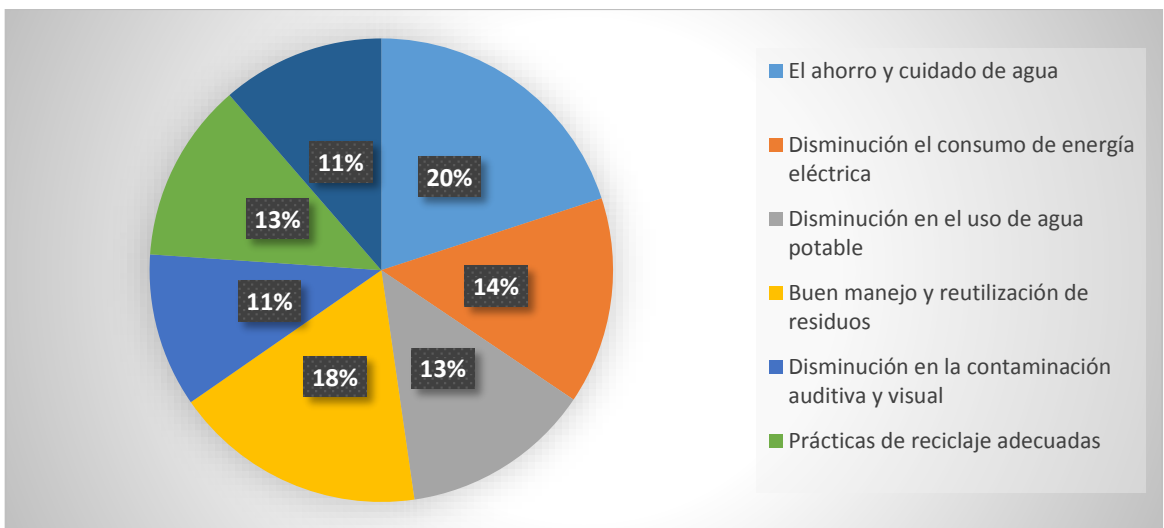
La gran mayoría de las personas a las que se le realizó la encuesta dijeron que si les parece interesante alojarse en un eco apart-hotel adjuntando a su opinión que les parece más cómodo, que se podrían sentir como en su casa y que en un apartamento pueden encontrar todo lo que necesitan en un solo lugar. Se podría tomar muy en consideración las opiniones de los encuestados para acoplar el producto a sus opciones en lo que más se pueda.

8. ¿Para alojarte en un sitio es relevante para ti que este sitio tenga una política de sostenibilidad, sea amigable con el ambiente y contribuya al desarrollo local? ¿Porque?



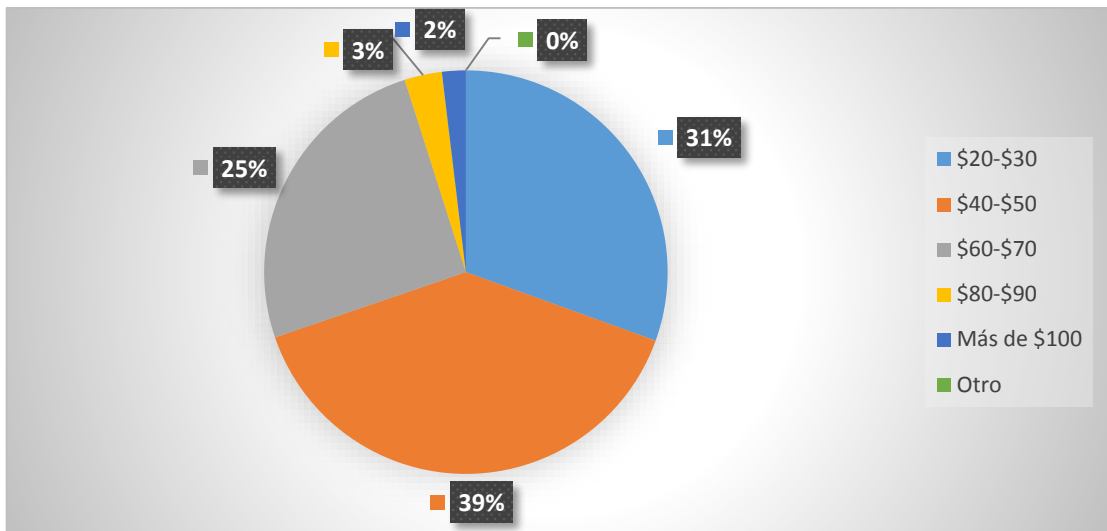
Más del 50% de las personas encuestadas dijo que si es de gran importancia que el lugar donde se alojan tenga buenas prácticas ambientales y que contribuya al desarrollo local. Esto es beneficioso para nosotros porque se va a utilizar distintas prácticas ambientales dentro del apartamento y esto será muy considerado por los potenciales huéspedes para hospedarse en nuestro establecimiento.

9. Que prácticas de sostenibilidad son las más importantes para ti?



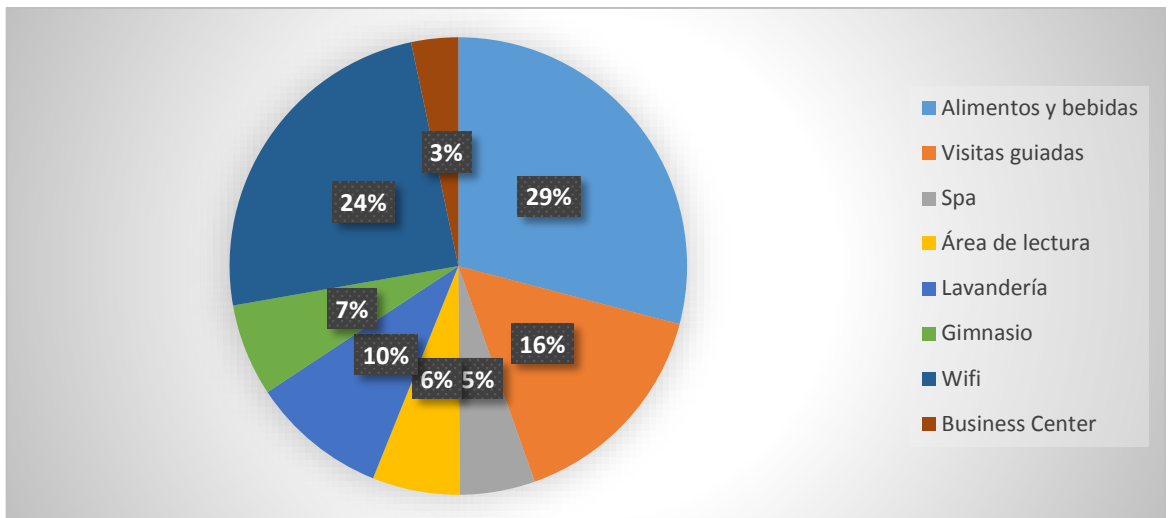
Entre las prácticas de cuidado del ambiente más importante para los encuestados está el ahorro y cuidado de agua en primer lugar, en segundo lugar se encuentra el buen manejo y reutilización de residuos y en tercer lugar está la disminución del consumo de energía eléctrica. Todas estas prácticas ambientales son consideradas dentro de nuestro producto y esto nos genera una ventaja para ser preferidos por nuestros potenciales clientes.

10. ¿Aproximadamente cuanto decide gastar por noche en su alojamiento?



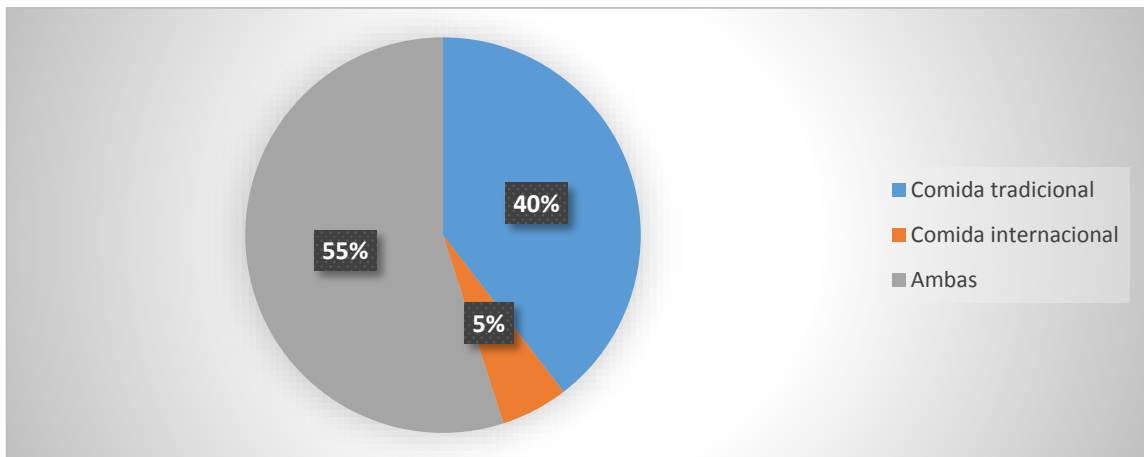
La mayoría de los encuestados decide gastar en su estadía por noche entre \$40 a \$50. Lo cual es un costo medio que debe ser considerado para establecer la tarifa rack del hotel.

11. ¿Cuáles son los servicios que busca dentro de su establecimiento de alojamiento?



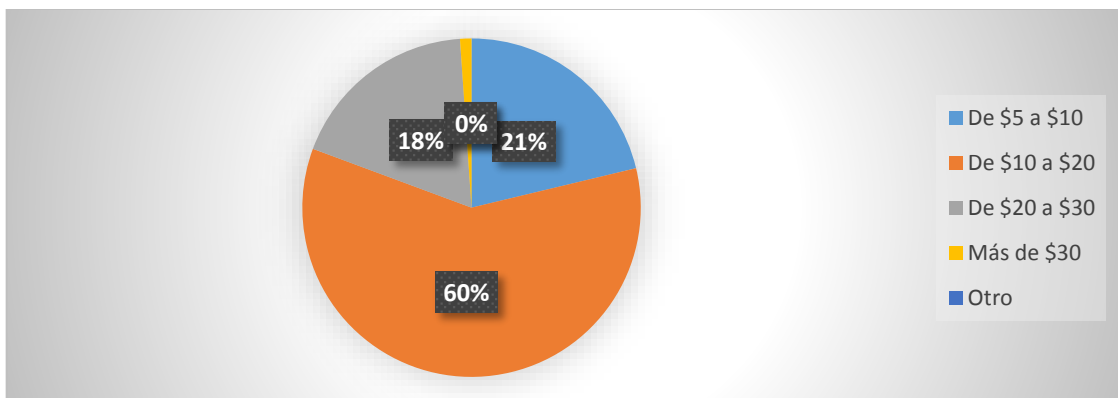
Entre los servicios dentro de un establecimiento de alojamiento más importantes considerados por los encuestados son alimentos y bebidas en primer lugar, wifi en segundo lugar y lavandería en tercer lugar. Los cuales deben ser considerados para ser agregados a la oferta que se va a ofrecer a los clientes.

12. ¿Cuándo va a un sitio de visita prefiere probar comida tradicional del lugar o busca un sitio de comida internacional?



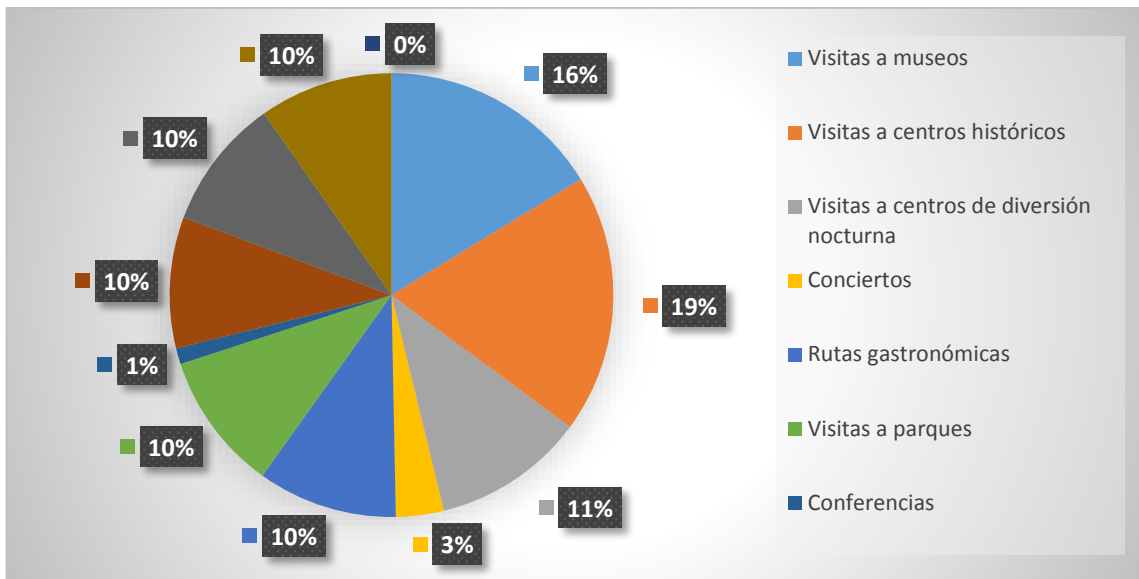
Más del 50% de los encuestados dijeron que les agrada probar ambos tipos de comida es decir tradicional e internacional. Esto es importante ya que en la oferta que se ofrece al huésped esta las rutas gastronómicas y visitas a los restaurantes más importantes de Quito para lo que debe ser considerado lugares que ofrezcan comida nacional e internacional.

13. ¿Aproximadamente cuánto gasta en un plato de comida?



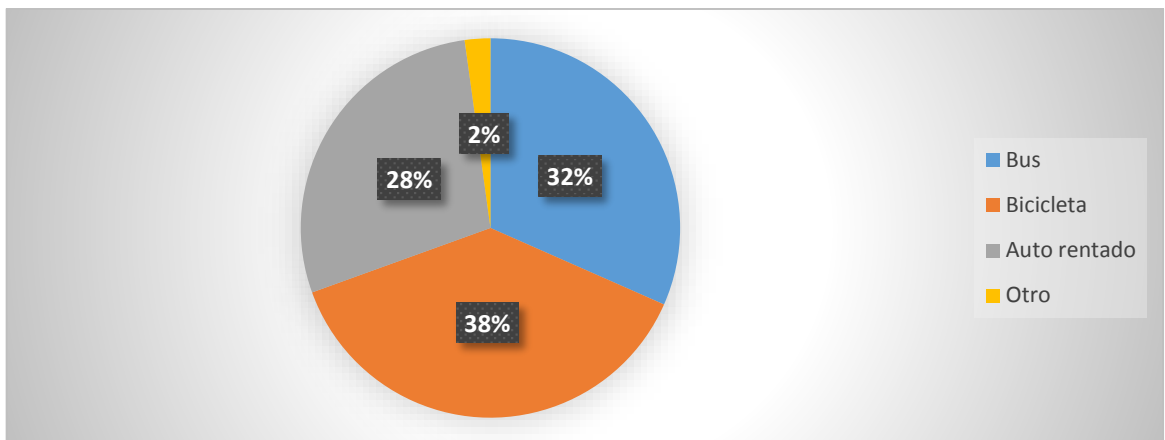
Más del 50% de los encuestados gastan entre \$10 a \$20 en un plato de comida cuando realizan una visita en un lugar fuera de su residencia. Lo cual es positivo para nosotros ya que los restaurantes que han sido tomados en cuenta dentro de nuestras visitas guiadas están sitios dentro de este presupuesto también es importante considerar que la comida en Quito está más o menos dentro de este rango.

14. Dentro de las actividades que te gusta realizar en tu visita a un lugar turístico, ¿Cuáles prefieres?



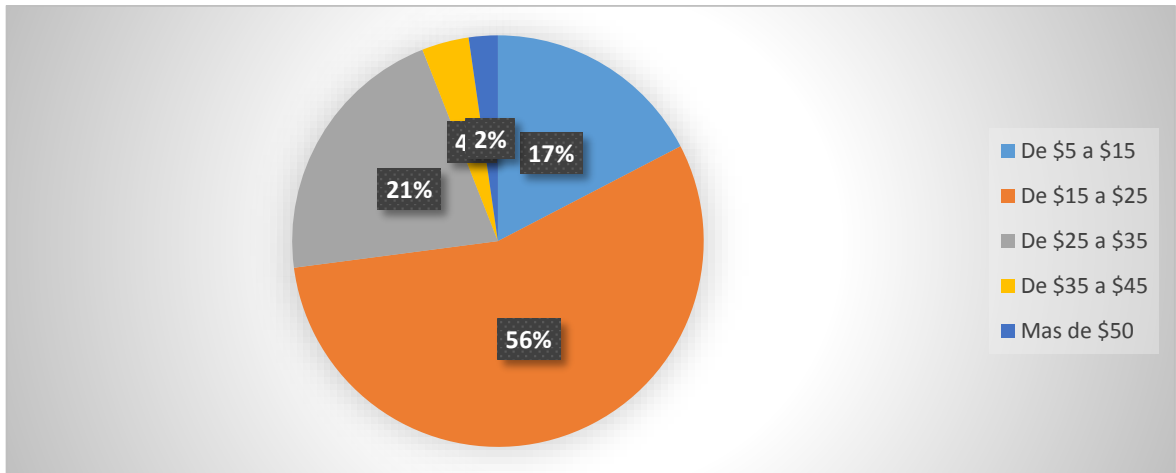
Entre las actividades que los encuestados prefieren se encuentran en primer lugar visitas a centros históricos, en segundo lugar visitas a museos y en tercer lugar visitas a centros de diversión nocturna. Esto es beneficioso para nuestro producto ya que el mismo se encuentra rodeado de atractivos de este tipo.

15. ¿Qué tipo de transporte prefieres usar dentro de tu visita a un lugar turístico?



La mayor parte de los encuestados prefieren utilizar bicicleta dentro del lugar en el que realizan turismo. Esto podría ser considerado como una nueva oferta dentro de nuestro producto realizando prestación o alquiler de bicicletas para el huésped mientras dure su estadía y así generar un nuevo ingreso.

16. ¿Aproximadamente cuanto suele gastar en cada actividad que realiza en un sitio de visita?



Más del 50% de las personas encuestadas gastan aproximadamente entre \$15 a \$25 en las actividades que realizan cuando visitan un sitio turístico. Lo que debe ser considerado al momento de establecer las tarifas para las actividades extra que se van a ofrecer al potencial huésped.

CAPÍTULO 4

24. ESTUDIO TECNICO

El estudio técnico detallará más a profundidad nuestro proyecto determinando el espacio físico donde se desarrollará y cada área que va a contener; así también los servicios que va a ofrecer y de qué manera se va a desarrollar cada uno.

El eco apart-hotel que se presenta en esta propuesta estará ubicado en las calles Vicente Rocafuerte e3-69 y Joaquin Zaldumbide en el barrio de la Loma Grande.

El sitio fue seleccionado debido a que es uno de los barrios más tradicionales de Quito y principalmente del Centro Histórico. Entre sus principales características se

encuentran las viviendas de dos y tres plantas, que adornan cada uno de sus balcones con los más hermosos geranios, “la flor de Quito”, como muchos la denominan.

Al fondo, hacia el extremo oriente, se ubica la ‘Mama cuchara’, una especie de redondel donde culmina la calle Rocafuerte, y en cuyo centro se erige el busto del prócer José Mejía Lequerica. Este nombre se debe a la similitud que mantiene con una cuchara grande, elaborada en madera.

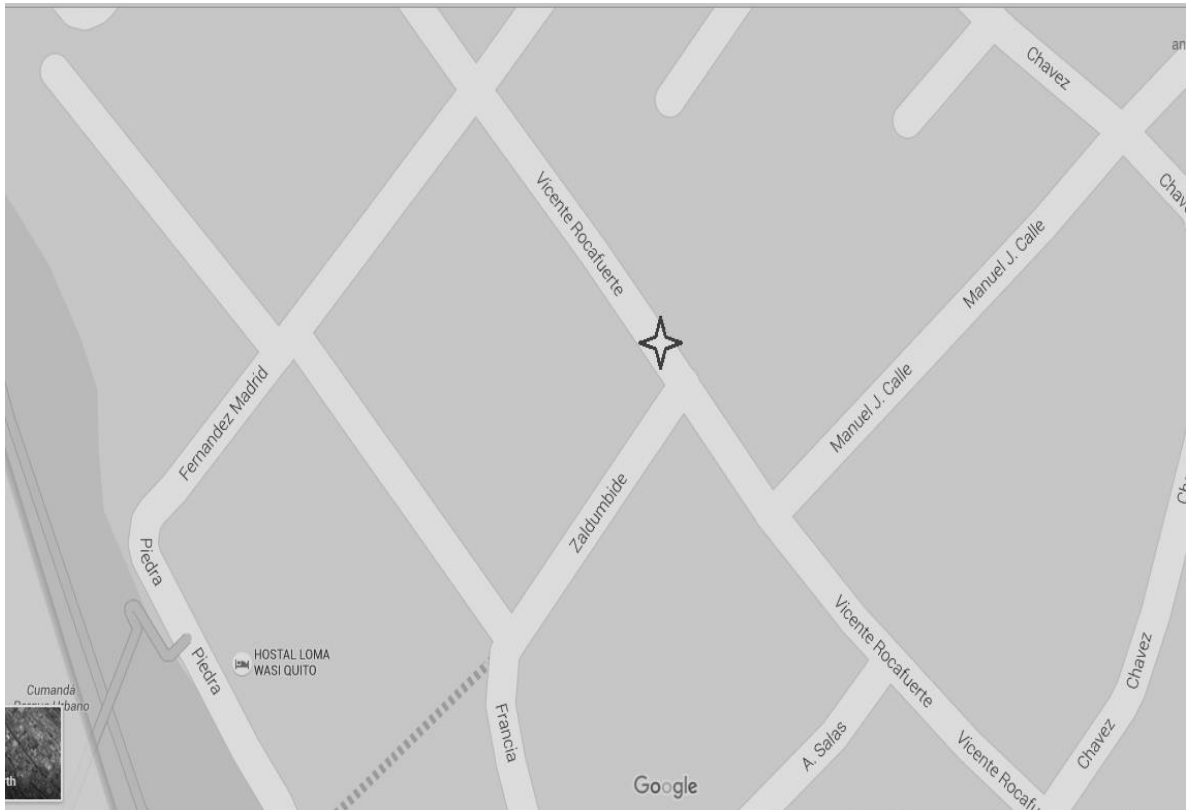
Estos y otros encantos que conserva la Loma Grande habrían inspirado al compositor ecuatoriano Alfredo Carpio Flores a escribir la canción ‘El chulla quiteño’, en donde menciona a este barrio como uno de los “más queridos de esta gran ciudad”.

Para Fabricio Sisalema, uno de los antiguos vecinos de la zona; la Loma Grande posee un encanto particular que no consigue definir con palabras.

“No sé si serán sus calles, sus casas, su gente, o todo junto lo que distingue a la Loma de los otros barrios de Quito. Es hermoso regresar a casa por las tardes y percibir la serenidad que cobre al lugar, las casas iluminadas y la gente caminando sin prisa por las aceras“, señala Sisalema.

Cabe señalar que allí, se instaló en 1899 la primera maternidad de la ciudad, en el inmueble donde hoy funciona la Escuela Taller Quito, en la que varios jóvenes reciben talleres de formación artesanal.

También la Clínica Pasteur ocupó una de las viviendas de la Loma Grande, actualmente reemplazada por el Centro Cultural ‘Mama Cuchara’, en cuyas instalaciones 170 músicos perfeccionan sus habilidades. (PP El Verdadero, 2014)



Anexo13: Mapa Ubicación Apart-hotel

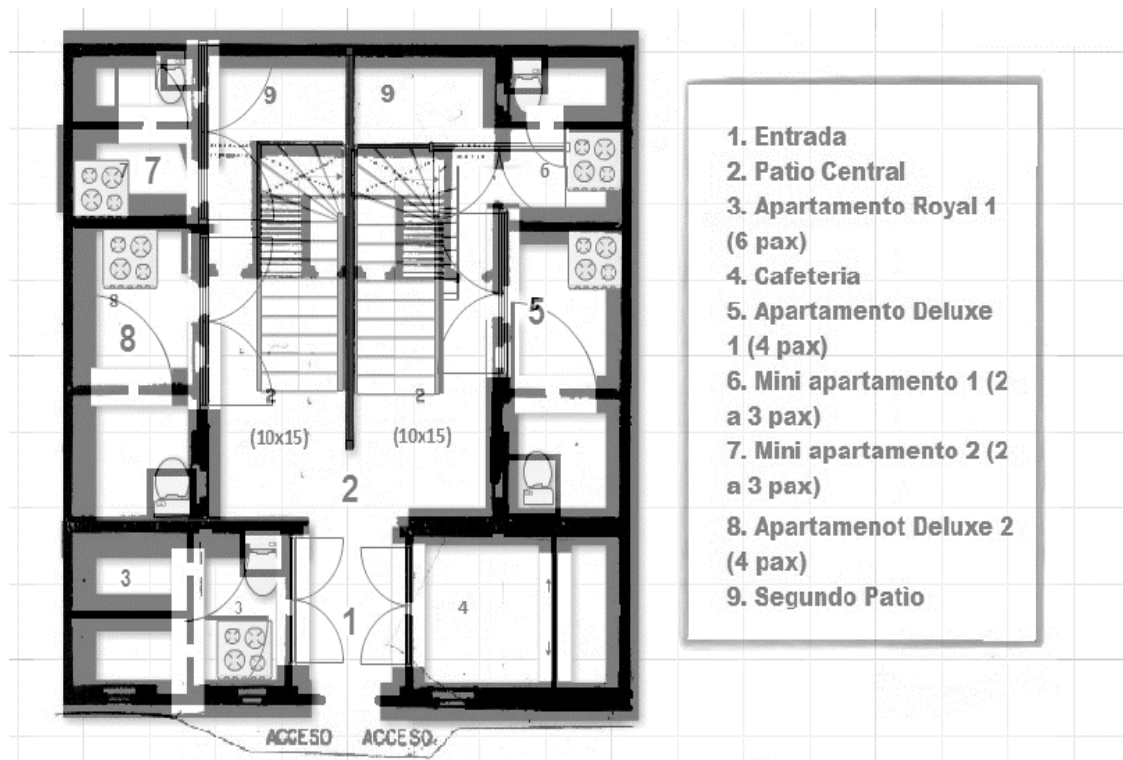
La casa en la que se va a adaptar el eco apart-hotel tiene una arquitectura de estilo colonial es decir con patio central y corredores perimetrales. Los dormitorios se encuentran colocados en línea justo enfrente al patio y a lo largo de un corredor abierto.

La construcción tiene alrededor de 900m² los cuales están divididos en dos plantas. En la primera planta se encuentra el acceso principal, dos patios uno central y otro pequeño, una cafetería y 5 apartamentos. En la segunda planta se encuentra las zonas comunales, una sala y 6 apartamentos.

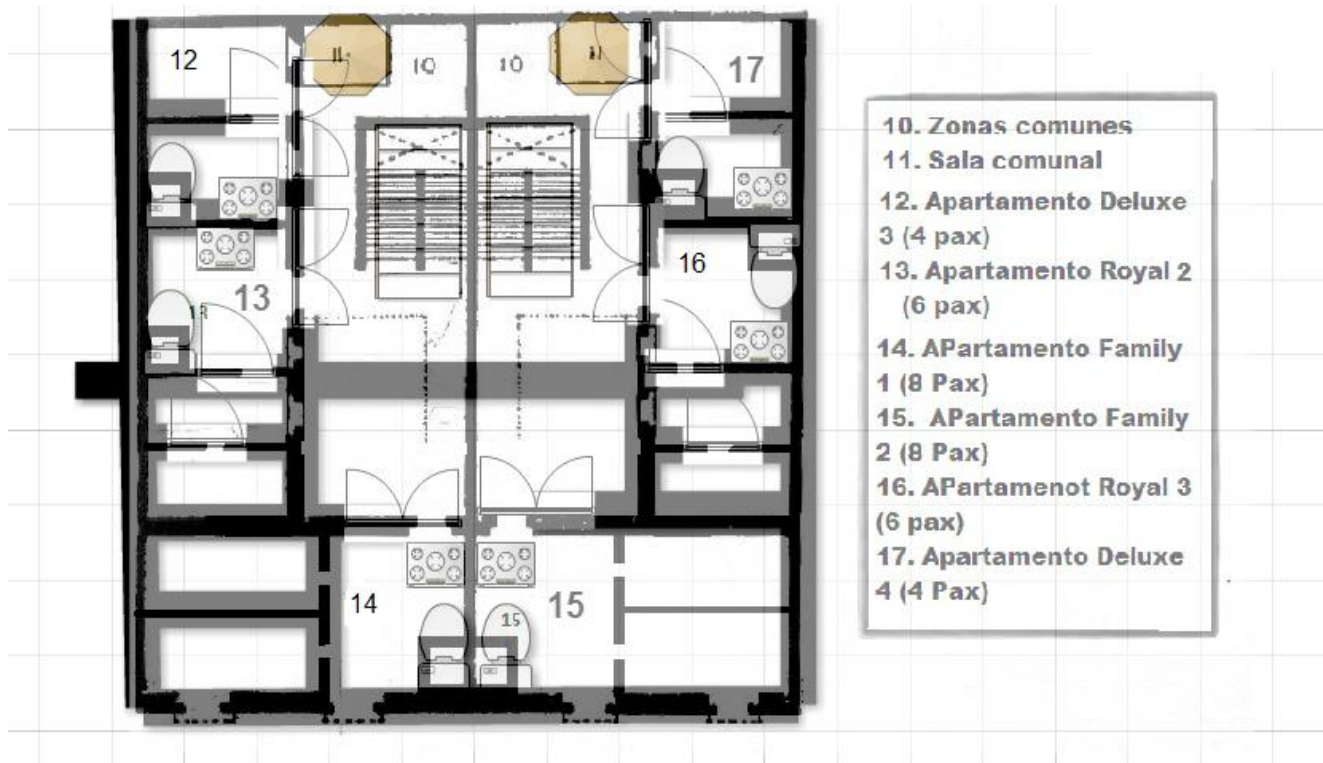
El hotel cuenta con dos mini apartamentos que tienen capacidad para dos o máximo tres personas. Tres apartamentos Deluxe que tienen capacidad para cuatro personas. Tres apartamentos Royal para seis personas y dos apartamentos Family para ocho personas.



Anexo14: Fachada de la casa en la que se adaptara el apart-hotel

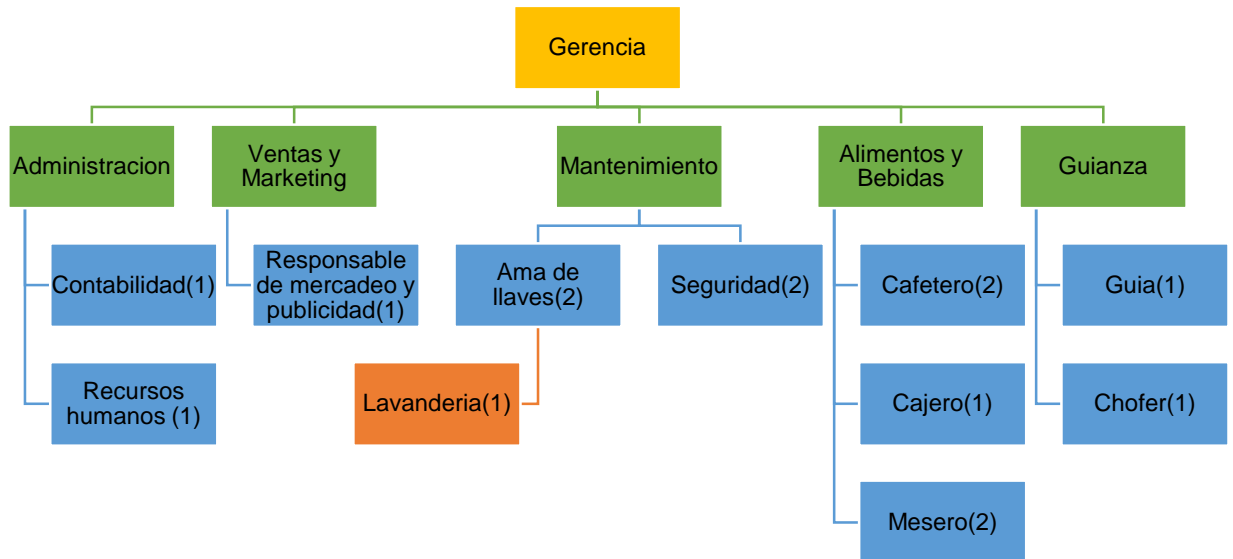


Anexo15: Plano Planta 1



Anexo16: Plano Planta 2

24.1 Descripción de las áreas del apart-hotel



Anexo17: Organigrama Estructural del apart-hotel

➤ **Gerencia:** El gerente del apart-hotel se encargará de planificar, organizar y coordinar todo el funcionamiento del hotel (incluyendo los servicios al cliente, la gestión del personal y la

administración del hotel). El mismo será el dueño del hotel y por ende del edificio en el que se desarrollara el plan. También es el encargado de recibir y despedir al huésped.

➤ **Departamento de administración:** En este departamento se encargará del área técnica del hotel como la contabilidad o el manejo del personal en cuanto a contratación, pagos de sueldos y obligaciones, dotar al personal del material necesario y también de las capacitaciones necesarias para su correcto desenvolvimiento dentro de sus áreas de trabajo.

- **Contador:** Se encargará de clasificar, registrar, analizar e interpretar la información financiera de conformidad con el plan de cuentas establecido para Fondos de Empleados. También tendrá que llevar los libros mayores de acuerdo con la técnica contable y los auxiliares necesarios.
- **Recursos Humanos:** La persona encargada de esta área deberá anticipar de forma proactiva las necesidades de la organización para disponer de las personas adecuadas en tiempo y plazo. También deberá crear canales de relaciones verticales, horizontales y transversales entre todos los miembros de la organización (Comunicación). Y establecer las características del desempeño y evaluar “el que y el cómo”.

➤ **Departamento de Marketing y Ventas:** Este departamento se dedica principalmente a las ventas y a la publicidad, aquí es donde se contacta a los clientes y se les presenta la empresa para ofrecerles nuestros servicios.

- **Responsable de mercadeo y ventas:** Esta persona deberá elaborar estrategias de publicidad y promoción, buscar clientes potenciales y deberá informar sobre las ventas al departamento de contabilidad y finanzas.

➤ **Departamento de Mantenimiento:** Este departamento se encarga de garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones, controlar el stock de amenities que se necesitan, confeccionar el Plan Anual de mantenimiento, elevándolo a la Gerencia General para su aprobación. En si se encarga de la limpieza y buen funcionamiento de todas las partes del hotel para la buena prestación de servicio al huésped. Siempre siguiendo protocolos y estándares establecidos previamente.

- **Ama de llaves:** Entre las principales funciones se encuentran que debe realizar se encuentra la limpieza de habitaciones si el huésped lo solicita, limpieza de áreas públicas, registro de estado de habitaciones, mantener las habitaciones con el estándar.
- **Lavandería:** Proporciona a todos los departamentos del hotel la ropa necesaria para la realización de sus actividades. Así también la lencería necesaria para las

habitaciones (sábanas, cobijas, toallas). A su vez ofrece a los clientes facilidades para el tratamiento de su ropa. Esto será de manera opcional a pedido del huésped y se realizara fuera de las instalaciones del apart-hotel.

- **Seguridad:** La persona encargada de seguridad debe proteger la propiedad del hotel, a los huéspedes y al personal de problemas como allanamientos, robos u otros problemas que se puedan ocasionar.

➤ **Departamento de Alimentos y bebidas:** El Departamento de Alimentos y Bebidas del hotel es el área desde el cual se coordina, a diario, las operaciones de la cafetería, banquetes en caso de ser solicitado con anticipación por el huésped, y el servicio a habitaciones (room service) y utilería.

- **Cafetero:** Es el encargado de preparar los cafés, postres, bebidas o cualquier aperitivo que el cliente solicite y se ofrezca en la cafetería.
- **Cajero:** Es el encargado de cobrar todo pedido que sea realizado por el cliente y haya sido llevado hasta la caja por medio del mesero.
- **Mesero:** Es la persona encargada de atender al cliente al ingresar a la cafetería, también debe informar al cliente sobre nuestros productos y cualquier oferta que se tenga en el local y debe encargarse de tomar la orden y llevarla hasta la mesa del cliente.

➤ **Departamento de Guianza:** Es el departamento encargado de realizar todas las guanzas a distintos sitios de la ciudad que hayan sido solicitados por el huésped, también se encargan del traslado del mismo a los diferentes puntos de la ciudad.

- **Guía:** Es un profesional responsable de la recepción y conducción a diferentes grupos en áreas estipuladas, tiene por función informar, dirigir y orientar a los turistas durante su estancia en una designada región. Sean éstos nacionales o extranjeros, haciendo que se sientan bienvenidos. Sin olvidar que el cliente paga por lo que le gusta a él, no por lo que le interesa al guía, de ahí que éste tiene la responsabilidad de adaptarse a los requerimientos y necesidades de sus clientes. (Monteagudo, 2011)
- **Chofer:** Es la persona encargada de manejar el vehículo en el que se van a trasladar los clientes a su sitio de visita de una manera segura.

24.2 Descripción de los servicios del apart-hotel

Alojamiento: El apart-hotel prestará servicios de alojamiento con instalaciones de modalidad de larga estadía. Es decir serán equipadas con cuartos, baño, sala, comer, cocina y todos sus muebles y enseres correspondientes. Se cobrará por día dependiendo de la tarifa establecida para el apartamento que el huésped seleccione. Dentro del alojamiento se puede incluir el servicio de limpieza dependiendo si el huésped lo solicita. A continuación se detalla los muebles que van a contener cada uno de los apartamentos.

Artículo	Cantidad
Habitación	
Camas	Depende de la habitación
Velador	1
Armario	1
Lámpara de mesa	1
Lámpara de techo	1
Alfombra	2
Baños	
Tocador	1
Lámpara de techo	1
Lavabo	1
Ducha	1
Batería sanitaria	1
Sala	
Sofás	5
Mesa de sala	1
Lámpara de mesa	1
Alfombra	1
Lámpara de techo	1
Cuadros (Artistas nacionales)	3
Floreros	2
Librero	1

Comedor	
Mesa de comedor	1
Sillas	Depende del apartamento
Lámpara de mesa	1
Mantel	1
Candelabro	1
Frutero	1
Cocina	
Cocina	1
Refrigerador	1
Basurero	1
Estantes	2
Vajilla	Depende del apartamento
Ollas	5
Cubiertos	Depende del apartamento
Licuadaora	1
Sanduchera	1

Elaborado: Andrea Ricaurte F.

Cafetería: La cafetería que se encuentra en el primer piso del apart-hotel prestará servicio de alimentos y bebidas y banquetes o room service si el cliente lo solicita con previo aviso. La cafetería también prestara servicios al público en general aunque no se encuentre alojado en nuestro apart-hotel. La cafetería tendrá platos principalmente de comida tradicional Ecuatoriana como humitas, tamales, quimbolitos o bebidas como el canelazo (con o sin alcohol) y cafés de materia prima nacional. Y una poca selección de gastronomía internacional como algunos postres. A continuación se detalla el menú de la cafetería.

Menú	
Plato	Costo
Platos de sal y dulce	
Tamal	\$ 4,80

Empanadas de Yuca	\$ 3,80
Empanadas de morocho	\$ 3,80
Maduro con queso	\$ 3,80
Picadita de fritada, maduro, mote y chorizo	\$ 12,50
Choclo Frito	\$ 3,80
Mote con Chicharron	\$ 6,50
Tabla de quesos y jamones	\$ 10,50
Empanadas de viento	\$ 5,60
Quimbolito	\$ 4,60
Bolones de Verde	\$ 3,90
Humita	\$ 4,50
Bonitisimas	\$ 3,90
Sanduche de pernil tradicional	\$ 9,90
Higos con queso	\$ 4,90
Torta de la casa	\$ 4,80
Helado de paila	\$ 4,80
Pristiños con miel	\$ 4,80
Bebidas	
Expresso simple	\$ 2,60
Café con leche	\$ 3,50
Carajillo	\$ 6,90
Morocho	\$ 3,20
Te de coca	\$ 2,90
Chocolate	\$ 4,50
Ponche	\$ 6,80
Jarra de chicha	\$ 11,20
Jarra de rosero	\$ 15,90
Canelazo	\$ 2,50
Jarra de canelazo	\$ 12,50
Jarra de vino hervido	\$ 29,50

Anexo18 Menú Cafetería

Elaborado: Andrea Ricaurte F.

Visitas guiadas: El apart-hotel al encontrarse rodeado de atractivos culturales ha decidido proporcionar al cliente visitas guiadas los cuales los realizara un guía encargado que trabaja para nuestro apart-hotel a los lugares que ellos elijan dentro de la ciudad de Quito o sus alrededores. Dentro del paquete se prestará servicios de transporte y guianzas. Este servicio se realizará previo aviso del huésped. También se les brindará asesoría acerca de los lugares más importantes de quito y como llegar a ellos en caso de no requerir el transporte del hotel.

A continuación se detalla algunos de los tours con los que cuenta el apart-hotel.

1. RUTA DE LAS SIETE CRUCES:

Recorrido guiado a pie por el Centro Histórico (2.5 horas)
\$10,00 por persona

2. LEYENDAS Y TRADICIONES:

Recorrido a pie por los principales atractivos escuchando la leyenda que representa cada lugar (2,5 horas). Para este recorrido existen dos opciones. Una en el día y otra en la noche.
\$8,00 por persona

3. MITAD DEL MUNDO:

Recorrido a la ciudad Mitad del mundo donde se podrá observar el monumento y los distintos atractivos que ahí se encuentran. Incluye transporte.
\$20,00

4. RUTA DE LOS MUSEOS:

Recorrido por los distintos museos que se encuentran en el Centro Histórico.
\$15,00 (No incluye entradas a los museos)

5. RUTA GASTRONOMICA:

Recorrido por los lugares de comida tradicional del Centro Histórico. Como los sandwiches de perrito de la plaza de la independencia, empanadas de viento de la Ronda y visita al mercado central para que los clientes puedan degustar platos tradicionales que ellos elijan. Incluye transporte \$40,00 (Solo incluye el costo del sandwich de perrito en la plaza de la independencia)

6. RUTA OTAVALO-MERCADO DE PONCHOS:

Recorrido a la ciudad de Otavalo donde los huéspedes podrán conocer el tradicional mercado de ponchos. También degustar la comida típica del lugar y después realizar la visita a la cascada de Peguche que se encuentra a tan solo 5 minutos de la ciudad de Otavalo. Incluye transporte.

\$80,00

Alquiler de bicicletas: EL apart-hotel realizara el alquiler de bicicletas a los huéspedes para que los mismos puedan movilizarse por la ciudad a su gusto. El costo del mismo podrá ser por horas o podrá ser incluido en la tarifa del huésped durante su alojamiento.

24.3 Descripción de la parte ecológica del apart-hotel

La constante sensibilidad y conciencia ecológica de la opinión pública ha contribuido a que la protección ambiental constituya uno de los objetivos prioritarios de la sociedad actual, en la cual las actividades relacionadas con el turismo están adquiriendo gran importancia. La industria hotelera es consciente de que unas buenas prácticas ambientales se traducen en beneficios para la empresa, el medio ambiente y la sociedad en general. Además de reducir costes mejora la imagen social y garantizan un atractivo permanente para el destino de los turistas. (FSE, 2006)

Es por esto que se ha decidido realizar buenas prácticas ambientales dentro del apart-hotel garantizando el menor impacto en el medio ambiente favoreciendo la compatibilidad de la actividad hotelera con el entorno y la imagen de la empresa ante el cliente.

Los principales objetivos de nuestra empresa son:

- Disminuir el consumo de recursos naturales.

- Minimizar la producción de residuos sólidos.
- Evitar la contaminación accidental
- Disminuir costes por la reducción de uso de agua o luz.
- Mejorar la gestión ambiental de la organización y la calidad del servicio

Para cumplir estos objetivos se han tomado en cuenta algunas prácticas ambientales que pueden ayudarnos, estas se encuentra divididas en el ahorro y cuidado de agua, disminución en el consumo de energía y el correcto manejo de residuos. Para esto se tomaron en cuenta los siguientes métodos:

En cuanto al ahorro de agua

- Instalar grifos con temporizadores y cabezales de ducha ahorradores. La instalación de grifos monomando garantiza la práctica supresión de fugas y goteos. La comodidad de manejo reduce el gasto de agua en operaciones tales como el ajuste de la temperatura de agua mezclada. Limitadores del caudal en el propio caño reduciendo la sección por la que pasa el agua o Discos eficientes o ecodiscos. Otro tipo de grifos son los termostáticos, generalmente adaptados a grifos de ducha y baño-ducha, disponen de un selector de temperatura con una escala graduada que nos permite escoger la temperatura deseada para el agua.
- Otro mecanismo es instalar en los sanitarios mecanismos de doble descarga lo que supone el ahorro del 60% del consumo de agua, o bien colocar una botella de agua llena dentro de la cisterna. Utilizando los mecanismos de doble pulsador se basan en la misma opción de descarga parcial del agua de la cisterna, no obstante evitan la necesidad de una segunda pulsación, por lo que la atención y trabajo exigidos al usuario son menores y se garantizan los resultados de ahorro de agua.
- La reutilización de aguas grises (lavabo, cocina,...), dentro de un mismo edificio, consigue disminuir el gasto en agua potable, así como reducir el vertido de aguas residuales. Las aguas grises pueden emplearse para usos que no requieren agua potable: la cisterna del inodoro, el riego de jardines o la limpieza de recintos. Para esto primero se pueden usar válvulas antirretorno que evitan que agua y detergente se pierdan por el desagüe. También usar sensores de turbiedad, que

miden el grado de suciedad del agua cada cierto tiempo (en algunos casos, inferior a los 10 segundos) y determinan la temperatura, cantidad de agua y tiempo de lavado para conseguir un resultado óptimo con el menor consumo de recursos. (FSE, 2006)

En cuanto a la disminución de energía:

- Se puede usar la energía solar la cual aprovecha la radiación del sol para la obtención de electricidad y calor. Existen dos tipos de instalaciones. La idónea para nuestro apart-hotel es la de energía solar térmica que se usa en viviendas para generación de agua caliente, calefacción, climatización de piscinas, etc. Para esto se puede realizar un control de cada zona. Que cada una tenga una iluminación acorde a sus necesidades y aprovecha la luz natural. También se debe usar bombillas de bajo consumo o bombillas halógenas (consumen hasta un 80% menos de energía y duran más tiempo) o a su vez se puede aprovechar al máximo la luz natural. (FSE, 2006)

En cuanto al correcto manejo de residuos:

- Se debe realizar la adquisición y uso de productos de limpieza y aseo procedentes de compras responsables, usar también productos de limpieza ecológicos, o en su defecto recetas caseras para limpieza de manchas (uso de esparto, agua, vinagre y jabón,...). También se debe escoger colchones y ropa de cama fabricados con fibras sintéticas (lana, algodón, látex...).
- Para la minimización y reutilización en la generación de residuos se debe usar envases retornables de vidrio o adheridos a un sistema de recuperación. Disponer de contenedores diferenciados para vidrio, papel, envases ligeros y orgánicos e informa a los empleados y usuarios de los residuos que deben depositar en cada tipo de contenedor. Se Colocara carteles informativos y de sensibilización para fomentar la recogida selectiva.



			
<ul style="list-style-type: none"> -Papel de impresión y escritura -Papel continuo. -Sobres. -Catálogos, guías. -Publicidad. -Periódicos y revistas -Envases y embalajes de papel y cartón. 	<ul style="list-style-type: none"> -Envoltorios de plástico y aluminio. -Botellas y botes plásticos. -Tapas metálicas de botes y botellas -Envases tipo Brick. -Latas de bebidas y de conservas. 	<ul style="list-style-type: none"> -Envases de vidrio de cualquier color y tamaño (botellas, tarros, botes,..) 	<ul style="list-style-type: none"> -Restos de alimentos sin envases. -Papeles de cocina manchados -Excrementos de animales -Restos de poda y jardinería -Pelos y papeles impregnados

Anexo19: Carteles informativos para recolección selectiva.

- Por último capacitar al personal para que aprenda a utilizar y eliminar los productos químicos y materiales peligrosos de forma responsable y segura. (FSE, 2006)

25. PLAN DE MARKETING

25.1 Segmento de mercado

El proyecto de apart-hotel que se presenta está dirigido a personas extranjeras que realicen su visita en la ciudad de Quito, de clase media, media alta y alta. Que realicen su visita por más de una semana y viajen en pareja, en familia o en un grupo grande y por esta razón necesiten un lugar espacioso para su estadía. El potencial cliente debe tener necesidad de un lugar que se encuentre en un sitio estratégico para poder conocer la gran mayoría de atractivos con los que cuenta Quito, también debe querer conocer cómo viven las familias quiteñas y por esta razón escojan un barrio tradicional para su estadía. Entre los gustos y preferencias de este segmento debe estar como principal característica tener preocupación por el medio ambiente y las correctas prácticas ambientales para su cuidado ya que nuestro apart-hotel es ecológico y procura el cuidado de los recursos y debe cumplir con normas para ello como el cuidado del agua y el manejo de la energía y también la correcta recolección de residuos que use mientras se encuentra en nuestro establecimiento.

25.2 Propuesta de valor

El apart-hotel está dirigido a personas extranjeras que lleguen a la ciudad de Quito con la intención de conocer más acerca de nuestra cultura y costumbres. Que busquen un sitio ubicado en un lugar estratégico en el Centro histórico para tener facilidad de conocer los principales atractivos con los que cuenta la ciudad como museos, iglesias, monumentos, casas patrimoniales y a su vez también busque conocer más de cerca el estilo de vida de los pobladores de la ciudad dentro de un barrio tradicional como es la Loma Grande.

El apart-hotel tiene distintas características que lo hacen diferente del resto de establecimientos hoteleros. El primero es que su estructura es la de un apartamento lo que brinda al turista un hospedaje con todas las comodidades de un hogar conociendo a su vez como es una casa tradicional quiteña debido a su estructura colonial es decir con grandes patios centrales y acabados de la época. Por esto es que la casa en la que se adapta el apart-hotel es considerada patrimonial. El apart-hotel ha dado gran importancia también a la parte ecológica utilizando buenas prácticas ambientales como la disminución en el uso de agua y energía eléctrica y la correcta utilización y recolección de residuos que pueda generar el establecimiento, lo que le da al huésped una idea de la responsabilidad que tiene el hotel no solo con el ecosistema sino también con la sociedad.

Como servicio extra el apart-hotel cuenta con una cafetería que brinda al huésped los platos más típicos de la comida Ecuatoriana los cuales pueden ser degustados dentro de la cafetería o en sus apartamentos sin costo alguno. Si es necesario los huéspedes pueden solicitar la prestación de las instalaciones comunes como los patios para realizar cualquier evento social y la cafetería podrá dar sus servicios de banquetes. Otro servicios es el de las visitas guiadas a distintos atractivos de la ciudad de los cuales ellos pueden seleccionar los paquetes ya creados o elegir otros sitios con previo aviso para la prestación de guianza y transporte, también se realizara asesoramiento a los huéspedes para que conozcan por su cuenta otros lugares emblemáticos de Quito si no requiere transporte o guianza. Otro de los servicios que presta el apart-hotel es el alquiler de bicicletas esto se da debido al estudio de mercado que nos mostró que la mayoría de personas encuestas prefieren transportarse en este medio y debido a que dentro de la

ciudad existen muy pocos lugares que realicen este servicio decidimos facilitar al huésped su transporte dentro de la ciudad para una mejor estadía, el servicio podrá ser por toda su estadía o por horas dependiendo de lo que elija el huésped.

25.3 Producto

Nuestro apart-hotel se encuentra ubicado en el barrio tradicional de la Loma Grande y está enfocado en turistas extranjeros que lleguen a la ciudad de Quito por una estadía de más de una semana. Este apart-hotel se encuentra en la parte céntrica de los principales atractivos de Quito como museos, iglesias, plazas, monumentos y un sin número de lugares tradicionales de la ciudad. Este establecimiento brinda servicios de alojamiento, alimentos y bebidas, visitas guiadas y alquiler de bicicletas; todo esto en un mismo sitio. Dentro de los apartamentos el huésped puede disfrutar de las comodidades de un hogar y a su vez conocer cómo viven las familias quiteñas dentro de un barrio tan tradicional. El mismo está decorado con cosas típicas de la ciudad como cuadros, artesanías e incluso contiene revistas y libros para que el huésped pueda conocer y aprender un poco más de nuestra cultura.

Este establecimiento no solo se preocupa por la comodidad del huésped sino también por el cuidado del medio ambiente y la colaboración con la comunidad utilizando buenas prácticas ambientales como la reducción del consumo de agua o luz y el correcto reciclaje y recolección de desechos. Lo que muestra al cliente nuestro compromiso con ellos y con el lugar en el que nos encontramos.

25.4 Plaza

El apart-hotel estará ubicado en el Centro Histórico en el barrio tradicional de la Loma Grande. Los canales de comercialización que utilizará nuestro apart-hotel son los siguientes:

- Convenios con agencias: Se realizara convenios con agencias para que estas nos puedan promocionar en el exterior y realizar reservas.
- Vía internet: Se promocionara la página oficial del establecimiento y por la cual los clientes pueden realizar también sus reservaciones. También se utilizara páginas como TripAdvisor, Despegar.com y Booking para que los clientes puedan conocer más sobre nosotros y conocer nuestra disponibilidad para realizar su reservación.

25.5 Precio

El precio fue sacado en base a los costos que tendrá cada apartamento para la empresa y estos se fijaron dependiendo de la gente que tendremos en el hotel. Entre más grande sea el grupo más baja será la tarifa. Los precios se fijaron por departamento.

COSTOS FIJOS					
Rubros	1 a 10	11 a 20	21 a 30	31 a 40	41 a 50
<i>Sueldo Gerente</i>	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400
<i>Sueldo Recursos Humanos</i>	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
<i>Sueldo Responsable marketing</i>	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
<i>Sueldo Ama de llaves</i>	\$ 350	\$ 350	\$ 700	\$ 700	\$ 700
<i>Sueldo Seguridad (x2)</i>	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700
<i>Sueldo Cafetero</i>	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
<i>Sueldo Cajero</i>	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
<i>Sueldo Meseros(x2)</i>	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700	\$ 700
<i>Tasa servicios hoteleros</i>	\$ 10	\$ 20	\$ 30	\$ 40	\$ 50
<i>Internet</i>	\$ 18	36	72	144	288
<i>Agua</i>	\$ 10	\$ 20	\$ 30	\$ 40	\$ 50
<i>Luz</i>	\$ 20	\$ 40	\$ 60	\$ 80	\$ 100
<i>Impuestos</i>	\$ 80	\$ 80	\$ 80	\$ 80	\$ 80
Total	\$ 369	\$ 187	\$ 139	\$ 107	\$ 89
COSTOS VARIABLES					
Rubro	1 a 10	11 a 20	21 a 30	31 a 40	41 a 50
<i>Mantenimiento de electrodomésticos</i>	\$ 50	\$ 100	\$ 150	\$ 200	\$ 250
<i>Mantenimiento de habitaciones</i>	\$ 45	\$ 90	\$ 135	\$ 180	\$ 225
<i>Publicidad</i>	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
<i>Sueldo Contador</i>	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
<i>Sueldo Guía</i>	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 700	\$ 700
<i>Sueldo Chofer</i>	\$ 350	\$ 350	\$ 700	\$ 700	\$ 700
<i>Amenities</i>	\$ 35	70	140	280	560
<i>Suministros de limpieza</i>	\$ 20	\$ 40	\$ 60	\$ 80	\$ 100
<i>Teléfono</i>	\$ 25	\$ 50	\$ 75	\$ 100	\$ 125
Total	\$ 173	\$ 95	\$ 82	\$ 77	\$ 70
Precio	\$ 541	\$ 282	\$ 221	\$ 184	\$ 160

Tabla3 Costos Fijos y Variables

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

Como resultado tenemos que la tarifa por apartamento seria de \$160 considerando que el apart-hotel va a tener buena acogida.

25. 6 Promoción

Mercado	Herramienta	Actividad	Valor U.	Total
Local	Facebook, Instagram	-Creación de perfil de la empresa -Difusión de la página oficial del apart-hotel donde también se pueden realizar las reservas -Información sobre ofertas, promociones e información en general del apart-hotel	Gratis	-----
Internacional	Ecostravel	Publicitarnos por medio de esta página que cuenta con distintos sitios en internet. La cual pertenece a SIRE (Sistema Integrado de Reservas del Ecuador)	\$95 al mes	\$1140

Internacional	Booking, Despegar	Promocionarnos en las siguientes páginas de búsqueda para darnos a conocer por medio de puntajes proporcionados por nuestros huéspedes y sus comentarios, lo que crea confianza en los futuros huéspedes.	Gratis	-----
Internacional	TripAdvisor	Utilizar este medio de búsqueda mediante el programa Ecolideres el cual proporciona una insignia de reconocimiento para el apart-hotel como establecimiento amigable con el ambiente lo que crea un distintivo para el cliente	Gratis	-----
Internacional	Revista Ecuador Infinito	Publicitarnos en La revista Ecuador Infinito ya que esta revista es una de las más populares y se encuentra en distintos aeropuertos	\$2000	\$4000

Internacional	Transport	Publicitarnos en esta revista debido a que se encuentra en muchos aeropuertos y tiene la información más detallada de los establecimientos turísticos de Ecuador	\$2000	\$6000
Local	Vacaciones Ecuador	Realizar convenios con esta agencia para que puedan publicitarnos en el exterior y den a conocer nuestros servicios		

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

25.7 Personal

El personal se encargara de realizar encuestas del servicio y producto que recibieron luego de su compra. Por ejemplo luego de las visitas guiadas el guía se encargara de realizar ciertas encuestas a cambio de premios lo que será también como una actividad interactiva con el cliente, al igual que luego del uso de las bicicletas o al finalizar la estadía del huésped dentro del apart-hotel se entregara al cliente descuentos en ciertos productos como transporte o comida.

Mediante una base de datos también se enviara al cliente por email información sobre nuestros descuentos, promociones o futuros eventos dentro del apart-hotel para llamar la atención del mismo y asegurar su fidelización en una futura visita.

25.8 Physical Evidence

Nuestra empresa trata de dar a conocer a nuestros futuros clientes todo sobre la cultura ecuatoriana y como vive una familia tradicional quiteña por lo que todo nuestro establecimiento estará decorado con cosas típicas del lugar.

La estructura del establecimiento será modificado en lo menor posible ya que es una casa tradicional del barrio y muestra en su máxima expresión como vivían las familias en la época de la colonia, lo que hace es transportar a los huéspedes a esas épocas.

La cafetería también ofrecerá en su mayoría platos típicos de la gastronomía ecuatoriana y el local estará decorado con cosas típicas de la ciudad. Todo esto para tratar de transportar al cliente y huésped a la comodidad de un hogar tradicional quiteño y brindarles la experiencia única de conocer más a fondo nuestra cultura.

25.9 Proceso

En cuanto a los procesos que se van a utilizar dentro de la empresa se encuentra en primer lugar la capacitación a todo el personal sobre atención al cliente y los procesos exactos que deben utilizar para la prestación del servicio, ya que esto es lo más importante para asegurar un servicio de calidad.

En segundo lugar se debe realizar procesos de supervisión acerca de las prácticas ambientales que se van a utilizar, como el seguimiento del uso del agua y electricidad mensual para saber si estamos realizando nuestro objetivo de ahorro.

También encargar al personal la supervisión de la materia prima de calidad que se use en el establecimiento en cuanto a alimentos, amenities y toda la lencería lo que asegure al huésped una estadía confortable y sin problemas

25. 10 Productividad

Para la productividad del negocio se utilizaran productos de calidad que no tengan costos tan elevados, por ejemplo se utilizara materia prima nacional para departamentos como el de la cafetería los cuales tendrán costos más bajos y al ser la compra al mayorista también obtendrán un descuento. Para la decoración y ambientación de los departamentos también se utilizara artesanías nacionales las cuales serán más baratas que utilizar decoraciones importadas y darán al ambiente un estilo más tradicional.

En cuanto al personal también se contratara en su mayoría personas de la zona que tengan conocimientos de la ciudad y nuestra cultura. Algo que nos caracteriza y nos ayuda también a reducir costos son las buenas prácticas ambientales que utilizamos como la reducción del uso de agua y de electricidad lo que también le brinda al huésped una sensación de tranquilidad al apartarse de toda la tecnología que se usa a diario y muchas veces nos genera más estrés.

26. PLAN FINANCIERO

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO		Monto Inicial	\$ 400.000
Rubro	Cantidad		
Adecuación edificio	\$ 200.000		
Muebles y enseres	\$ 50.000		
Camas	\$ 2.200		
Velador	\$ 550		
Armario	\$ 2.750		
Lámparas	\$ 660		
Tocador	\$ 330		
Juego de sala	\$ 5.500		
Alfombras	\$ 440		
Lavabo	\$ 2.200		
Ducha	\$ 4.400		
Batería sanitaria	\$ 3.300		
Cuadros	\$ 1.320		
Juego de comedor	\$ 7.150		
Cocina	\$ 7.150		
Refrigerador	\$ 8.200		
Estantes	\$ 2.200		
Vajilla	\$ 308		
Ollas	\$ 385		
Cubiertos	\$ 275		
Licuada	\$ 330		
Sanduchera	\$ 352		
Gastos legales	\$20.000		
Instalación de Servicios básicos	\$40.000		
Publicidad	\$20.000		
Gastos generales	\$70.000		

Tabla4 Financiamiento del proyecto

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

COSTOS FIJOS

Rubros	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sep.	Octub.	Nov.	Diciemb.
Sueldo Gerente	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400	\$ 400
Sueldo Recursos Humanos	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
Sueldo Responsable marketing	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
Sueldo Ama de llaves	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
Sueldo Seguridad(x2)	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$ 700 \$350 c/u
Sueldo Cafetero	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
Sueldo Cajero	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
Sueldo Meseros (x2)	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$700/ \$350 c/u	\$ 700 \$350 c/u
Internet	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100
Agua	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150	\$ 150
Luz	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200	\$ 200
Impuestos RICE	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6	\$ 6
Patente Municipio	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 101,20
Financiamiento del Negocio	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666	\$ 1.666
Afiliacion Captur	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 100
Impuesto Predial	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 80
Bomberos	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10	\$ 10
Tasa de recolección basura	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8	\$ 8

Registro Ministerio de Turismo	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 100
Muebles y enseres	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833	\$ 833
Depreciación Muebles y enseres	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83	\$ 83
Total	\$6.607	\$ 6.607	\$6.607	\$6.607	\$6.607	\$6.607	\$ 6.607	\$6.607	\$6.607	\$ 6.607	\$6.607	\$6.607	\$ 6.988

Tabla5 Costos Directos

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

COSTOS INDIRECTOS

Rubro	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept.	Octub.	Nov.	Dic.
Mantenimiento de electrodomésticos	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30	\$ 30
Mantenimiento de habitaciones	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 55
Publicidad	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950	\$ 950
Suministros de Cocina	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300
Materia Prima restaurante	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300	\$ 300
Sueldo Contador	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
Sueldo Guía	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
Sueldo Chofer	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350	\$ 350
Amenities	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63	\$ 63
Suministros de limpieza	103,50	103,50	103,50	103,50	103,50	103,50	103,50	103,50	103,50	103,50	103,50	103,50
Teléfono	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100
Tasa servicios hoteleros	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25	\$ 25
Total	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976	\$ 2.976

Tabla6 Costos Indirectos

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

Proyección de Ventas

Pesimista

	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Habitación	64320	64963,2	65612,83	66268,95	66931,63
Guianzas	15075	15225,75	15378	15531,78	15687,09
Cafetería	21440	21654,4	21870,94	22089,64	22310,53
TOTAL	100835	101843,35	102861,77	103890,37	104929,25

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

<p>1. Para la proyección de ventas de las habitaciones se calculó la capacidad que tiene el hotel que son 12 apartamentos eso por los días laborables al año que serían 335 por el % de ocupación que se tomó en cuenta como el 10% todo esto nos dio como resultado el número de clientes potenciales que tendríamos y lo multiplicamos por la tarifa por departamento que es de \$160. A esto se le considero el incremento del 1% cada año</p>
<p>2. Para sacar el promedio de ventas se utilizó la tarifa del paquete que va a ser nuestro producto estrella que es la ruta de los museos el cual tiene como tarifa \$15 y se realizó una proyección del número de clientes por medio de la multiplicación del % de ocupación el cual fue considerado el 10% por los días laborables que serían 335 por la capacidad máxima que sería 30. A esto se le sumo el incremento del 1% cada año.</p>
<p>3. Para la proyección de la cafetería se consideró el consumo mínimo es de \$8 tomando en cuenta que un plato promedio cuesta \$4,80 y una bebida cuesta \$3,20 esto se multiplico por el % de ocupación esperado que sería el 10% por los días de trabajo anual que son 335 por la capacidad máxima que es de 80 personas. A esto se le considero el incremento del 1% cada año</p>

Conformista

	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Habitación	192960	196819,2	200755,58	204770,69	208866,1
Guianzas	45225	45677,25	46134	46595,34	47061,29
Cafetería	53600	54672	55765,44	56880,74	58018,35
TOTAL	291785	297168,45	302655,02	308246,77	313945,74

Tabla7 Proyección de Ventas

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

<p>1. Para la proyección de ventas de las habitaciones se calculó la capacidad que tiene el hotel que son 12 apartamentos eso por los días laborables al año que serían 335 por el % de ocupación que se tomó en cuenta como el 30% todo esto nos dio como resultado el número de clientes potenciales que tendríamos y lo multiplicamos por la tarifa por departamento que es de \$160. A esto se le considero el incremento del 2% cada año</p>
<p>2. Para sacar el promedio de ventas se utilizó la tarifa del paquete que va a ser nuestro producto estrella que es la ruta de los museos el cual tiene como tarifa \$15 y se realizó una proyección del número de clientes por medio de la multiplicación del % de ocupación el cual fue considerado el 30% por los días laborables que serían 335 por la capacidad máxima que sería 30. A esto se le sumo el incremento del 1% cada año.</p>
<p>3. Para la proyección de la cafetería se consideró el consumo mínimo es de \$8 tomando en cuenta que un plato promedio cuesta \$4,80 y una bebida cuesta \$3,20 esto se multiplico por el % de ocupación esperado que sería el 25% por los días de trabajo anual que son 335 por la capacidad máxima que es de 80 personas. A esto se le considero el incremento del 2% cada año</p>

Optimista

	Año1	Año2	Año3	Año4	Año5
Habitación	385920	393638,4	401511,16	409541,38	417732,2
Guianzas	90450	92259	94104,18	95986,26	97905,98

Cafetería	128640	131212,8	133837,05	136513,79	139244,06
TOTAL	605010	617110,2	629452,39	642041,43	654882,24

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

<p>1. Para la proyección de ventas de las habitaciones se calculó la capacidad que tiene el hotel que son 12 apartamentos eso por los días laborables al año que serían 335 por el % de ocupación que se tomó en cuenta como el 60% todo esto nos dio como resultado el número de clientes potenciales que tendríamos y lo multiplicamos por la tarifa por departamento que es de \$160. A esto se le considero el incremento del 2% cada año</p>
<p>2. Para sacar el promedio de ventas se utilizó la tarifa del paquete que va a ser nuestro producto estrella que es la ruta de los museos el cual tiene como tarifa \$15 y se realizó una proyeccion del número de clientes por medio de la multiplicación del % de ocupación el cual fue considerado el 60% por los días laborables que serían 335 por la capacidad máxima que seria 30. A esto se le sumo el incremento del 2% cada año.</p>
<p>3. Para la proyección de la cafetería se consideró el consumo mínimo es de \$8 tomando en cuenta que un plato promedio cuesta \$4,80 y una bebida cuesta \$3,20 esto se multiplico por el % de ocupación esperado que sería el 60% por los días de trabajo anual que son 335 por la capacidad máxima que es de 80 personas. A esto se le considero el incremento del 2% cada año</p>

Punto de equilibrio anual	\$ 1.847
----------------------------------	----------

FLUJO DE CAJA					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
	Ingresos				
Habitación	192960	196819,2	200755,58	204770,69	208866,1
Guianzas	45225	45677,25	46134	46595,34	47061,29
Cafetería	53600	54672	55765,44	56880,74	58018,35

Total	291785	297168,45	302655,02	308246,77	313945,74
	Egresos				
<i>Costos Directos</i>	\$ 79.661	81254,22	82879,3	84536,88	86227,61
<i>Costos Indirectos</i>	\$ 35.712	36426,24	37154,76	37897,85	38655,8
Total	\$ 115.373	117680,46	120034,06	122434,73	124883,41
	Inversión				
	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 20.000
	Depreciación				
	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
	Amortización				
	\$7.36	\$7.36	\$7.36	\$7.36	\$7.36
Total	\$ 176.412	\$ 179.488	\$ 182.621	\$ 185.812	\$ 189.062

Tabla8 Flujo de caja

Elaborado por Andrea Ricaurte F.

Calculo de Van y Tir

PROYECTOS	Proy 1	
DESEMBOLSO	-400.000	
FLUJOS NETOS DE CAJA PREVISTOS	PER1	176.412
	PER2	179.488
	PER3	182.621
	PER4	185.812
	PER5	189.062
	PER6	
	PER7	
	PER8	
	PER9	

	PER10	
	PER11	
	PER12	
	PER13	
	PER14	
	PER15	
	PER16	
	PER17	
	PER18	
	PER19	
	PER20	

V.A.N.		513.395
% descuento	5,00%	
% inflación	9,53%	
	15,01%	

T.I.R.		35,20%
---------------	--	---------------

T.I.R. sobre inflación		23,44%
-------------------------------	--	---------------

27. ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD

Una empresa sostenible: que es aquella que crea valor económico, medioambiental y social a corto y largo plazo, contribuyendo de esa forma al aumento del bienestar y al auténtico progreso de las generaciones presentes y futuras, en su entorno general. El Desarrollo Sostenible en la empresa es esencialmente la sostenibilidad económica del negocio a largo y medio plazo, y para mantener la rentabilidad económica de sus actividades productivas es necesario contemplar nuevos conceptos de riesgo y de oportunidad, asociados a los aspectos medioambientales y al impacto social de la producción o a la calidad de las relaciones laborales. Para defender la gestión sostenible de la empresa es indispensable razonar el tipo de la empresa sostenible y mostrarlo, aclarando cualquier duda que se tenga al respecto. La

dirección de la empresa debe tratar de satisfacer no sólo las expectativas de los inversores, sino que también a todos los agentes implicados es decir personas y organizaciones que tengan algún tipo de interés en sus actividades. (EOI, 2012) Las estrategias de sostenibilidad de esta empresa se dividen en tres tipos:

A. Económico

- La Empresa utiliza mecanismos de comunicación necesarios para divulgar su marca, las características y los beneficios de sus productos y/o servicios sostenibles.
- La empresa posee un plan de mercadeo y ventas, el cual define la estrategia básica de ventas, publicidad y promoción.
- La empresa posee una página web propia y presencia en redes sociales actualizada en la cual se le informa de manera clara y completa al cliente sobre los productos y servicios sostenibles.
- Todos los materiales para mercadeo y promoción están disponibles en al menos dos idiomas.
- La empresa aprovecha su gestión sostenible como una herramienta de mercadeo y promoción.
- La empresa cuenta con convenios con agencias de viajes y páginas web para su promoción y venta. Por esta razón contamos con los materiales para mercadeo y promoción a través de intermediarios que informan de manera veraz sobre los productos y servicios sostenibles.
- La calidad de productos y servicios satisfacen las necesidades de los clientes y del mercado sostenible. Lo que fomentara la buena imagen de la empresa y creara publicidad boca a boca la cual es la más efectiva para generar nuevos clientes.
- Ofrece comida típica de la región y del país lo que según el estudio de mercado nos mostró que es de interés para el público, esto generara otra fuente de ingresos para la empresa.
- La empresa pone a disposición de sus clientes información sobre la historia, cultura y tradiciones de la región. Disponibilidad de los materiales en al menos dos idiomas (Idioma del País anfitrión y otro que la empresa decida). Relevancia de la Información en cuanto a la región donde se ubica la empresa. Lo que genera interés por parte de los clientes en conocer más de nuestra cultura y realizar actividades como las que ofrece nuestra empresa. (Rainforest Alliance , 2015)

B. Social

- La Empresa cuenta con un programa de capacitación del personal que contempla competencias técnicas, operativas y en sostenibilidad. Lo que general personal calificado con información necesaria para poder trabajar correctamente en nuestras instalaciones y en un futuro poder realizar trabajo de calidad en cualquier institución.
- La empresa realiza acciones concretas de educación para la sostenibilidad dirigidas a clientes y personas de la comunidad. Dentro de esto se generan también espacios para que los clientes y personas de la comunidad participen en proyectos de sostenibilidad.
- La Empresa tiene prácticas operativas que promueven el desarrollo de la economía local. Como guías a sitios dentro del sector, visitas a plazas artesanales y mercados donde los turistas pueden comprar cosas y alimentos típicos del lugar.
- Se prioriza la contratación de personas de la localidad donde la empresa tiene su operación. Las oportunidades de empleo que ofrece la empresa son equitativas, evitando cualquier tipo de condición discriminatoria, ya sea por razones étnicas, de género, por creencias religiosas, convicciones políticas o edad.
- La empresa toma acciones concretas para la contratación preferente de proveedores locales de insumos y de servicios.
- La Empresa asegura el respeto de las costumbres, manifestaciones culturales y sociales de su comunidad haciendo participe a los clientes de estas actividades. (Rainforest Alliance , 2015)

C. Ambiental

- La empresa toma medidas para minimizar la emisión de gases de efecto invernadero provenientes de motores, vehículos, instalaciones y equipos. Reduciendo el uso de equipos electrónicos y electrodomésticos que contaminen el ambiente.
- El consumo de agua se gestiona de manera eficiente, para evitar la degradación del recurso, garantizar su calidad y no poner en riesgo su disponibilidad futura. Estableciendo metas para disminuir su consumo de agua. También Cuenta con rotulación e información para involucrar a clientes y empleados en sus acciones de ahorro de agua
- El consumo de energía se gestiona de manera eficiente y maximizar el uso de fuentes alternativas para la generación limpia. Cuando la empresa requiere equipo e insumos

que consumen energía, incluye como criterio de selección, la eficiencia energética. También utilizamos dispositivos y equipos energéticamente eficientes.

- Las sustancias contaminantes generadas por la empresa se eliminan apropiadamente, para proteger la biodiversidad y la salud humana. La empresa da preferencia a la utilización de productos de higiene y limpieza biodegradables y/o de bajo impacto ambiental.

- El impacto negativo de los desechos sólidos sobre los ecosistemas y la salud humana se minimizan planificando la gestión integral de sus desechos sólidos. (Rainforest Alliance , 2015)

28. INTERPRETACION LEGAL

Art. 16.- Hoteles apartamento o apart-hotel.- Es hotel apartamento, o apart-hotel, todo establecimiento hotelero que, mediante precio, preste al público en general alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel, exceptuando los de comedor. Dispondrá de un mínimo de treinta apartamentos y de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes sin costo adicional alguno. Podrá disponer además de cafetería.

Los hoteles apartamento, además de reunir las mismas condiciones exigidas para los hoteles de su categoría, excepto en lo relativo a los servicios de comedor, cocina y habitaciones, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Funcionar en edificios instalados para prestar esta clase de servicios;
- b) Cobrar la tarifa por alojamiento por meses, semanas o días; y,
- c) Incluir en la tarifa por alojamiento la limpieza, una vez al día del apartamento, sus instalaciones y enseres, excluidos los de cocina. (MINTUR, 2015)

28. 1 Permisos de funcionamiento

A. Obtención del RUC (Registro Único de Contribuyentes):

1. Original y copia a color de la Cédula de Identidad vigente
2. Original y copia del certificado de votación.

3. Original y copia de la planilla de servicios básicos (agua, luz, teléfono) que indique la dirección del lugar en el que se realizará la actividad. (SRI, 2015)

B. Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas – LUAE.

La LUAE (LICENCIA UNICA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS) es el documento habilitante para el ejercicio de cualquier actividad económica dentro del Distrito Metropolitano de Quito. Que mediante la Ordenanza Nro. 308, establece el régimen administrativo para la obtención de las Licencias Metropolitanas; y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas en el Distrito Metropolitano de Quito. (turismo, 2015)

Requisitos:

1. Formulario único de Solicitud de Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas - LUAE, debidamente llenado y suscrito por el titular del RUC o representante legal. Copia de RUC actualizado
2. Copia de Cédula de Ciudadanía o Pasaporte y Papeleta de Votación de las últimas elecciones (Persona natural o Representante legal)
3. Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo (cuando se requiera)
4. Certificado Ambiental (cuando se requiera) (ECP, 2015)

C. Registro en el Municipio

1. Nombramiento del Representante Legal de la empresa, inscrito debidamente en la oficina del registro Mercantil, en el caso de ser persona jurídica.
2. Copia del registro único de contribuyentes (RUC).
3. Fotocopia de la cédula de identidad. h) Copia de la papeleta de votación.
4. Certificado del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI).
5. Contrato del arrendamiento del local, debidamente legalizado.
6. Lista de precios de los servicios ofertados, (original y copia). (Municipio de Quito, 2015)

D. *Licencia Anual de Funcionamiento*

1. Copia del comprobante de pago de la tasa de turismo y patente municipal.
2. Permiso de uso de suelo.
3. Certificado del curso “buenas prácticas de manipulación higiénica de alimentos”.
4. Copia de la Cédula de Ciudadanía.
5. Copia de la Papeleta de Votación.
6. Copia de RUC actualizado.
7. Formulario de solicitud de autorización de funcionamiento debidamente llenado y firmado por el representante legal. El mismo que lo podrá encontrar en la ventanilla única. En el caso de cambio de representante legal, adjuntar copia de la cédula de identidad y el nombramiento del representante legal. (Municipio de Quito, 2015)

E. *Permiso de Funcionamiento del Cuerpo de Bomberos*

1. Informe de inspección.
2. Copia de la cédula de identidad del representante o propietario.
3. Copia de RUC.
4. Copia del permiso del año anterior.
5. Copia de la patente municipal. (Bomberos de Quito, 2015)

F. *Permiso de Funcionamiento emitido por el Ministerio de Salud*

1. Formulario de solicitud (sin costo) llenado y suscrito por el propietario.
2. Copia del registro único de contribuyentes (RUC).
3. Copia de la cedula de ciudadanía o de identidad del propietario o del representante legal del establecimiento.
4. Documentos que acrediten la personería jurídica cuando corresponda.
5. Copia del título del profesional de la salud responsable técnico del establecimiento, debidamente registrado en el Ministerio de Salud Pública, para

el caso de establecimientos que de conformidad con los reglamentos específicos así lo señalen.

6. Plano del establecimiento a escala 1:50.4
7. Croquis de ubicación del establecimiento.
8. Permiso otorgado por el Cuerpo de Bomberos.
9. Copia del o los certificados ocupacionales de salud del personal que labora en el establecimiento, conferido por un Centro de Salud del Ministerio de Salud Pública. (M. de Salud Publica, 2015)

G. Patente Municipal

Personas naturales obligadas a llevar contabilidad y personas jurídicas:

1. Inscripción personas naturales obligadas a llevar contabilidad que no posean patente (trámite realizado en ventanilla).
2. Formulario de Inscripción de Patente Municipal, debidamente llenado y suscrito por el representante legal.
3. Copia de cédula de identidad del representante legal.
4. Copia del certificado de votación de las últimas elecciones del representante legal. (Municipio de Quito, 2015)

H. Permiso Uso de Suelo

1. Formulario normalizado determinado, mediante resolución administrativa, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
2. Para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación; y, para personas jurídicas, adicionalmente, el nombramiento vigente del representante legal.
3. Datos de contacto: dirección, teléfono, fax, e mail, del propietario del predio.
4. Informe de regulación metropolitana (IRM). (Municipio de Quito, 2015)

CAPITULO 5

29. CONCLUSIONES

- ✓ -La propuesta que se ofrece es un apart-hotel situado en el barrio tradicional de la Loma Grande el cual consta de departamentos de 1 o 2 dormitorios dependiendo de la necesidad del cliente, 1 baño, sala, comedor y cocina. Los departamentos están totalmente amoblados, cada habitación con sus respectivos utensilios. Como extras los departamentos cuentan con Wi-fi con red en todo el departamento, y servicio de lavandería como un servicio opcional. También se cuenta con visitas guiadas a los diferentes atractivos de la ciudad con un valor extra y transporte desde el aeropuerto hasta el apartamento de igual forma. La principal filosofía del apart-hotel es el cuidado del medio ambiente, los recursos y la contribución a la comunidad por lo que fomenta y utiliza el uso de buenas prácticas sociales y ambientales.

- ✓ Como resultado del Estudio de mercado obtuvimos que nuestro proyecto de apart-hotel está enfocado en personas extranjeras que realicen su visita en la ciudad de Quito, de clase media, media alta y alta. Que realicen su visita por más de una semana y viajen en pareja, en familia o en un grupo grande y por esta razón necesiten un lugar espacioso para su estadía. El potencial cliente tiene necesidad de un lugar que se encuentre en un sitio estratégico para poder conocer la gran mayoría de atractivos con los que cuenta Quito, también quiere conocer cómo viven las familias quiteñas y por esta razón escogen un barrio tradicional para su estadía. Entre los gustos y preferencias de este segmento esta como principal característica tener preocupación por el medio ambiente y las correctas prácticas ambientales para su cuidado ya que nuestro apart-hotel es ecológico y procura el cuidado de los recursos y debe cumplir con normas para ello como el cuidado del agua y el manejo de la energía y también la correcta recolección de residuos, la disminución de la contaminación utilizando medios de transporte que no dañen el ambiente.

- ✓ El estudio técnico detallo más a profundidad nuestro proyecto determinando el espacio físico donde se desarrollará y cada área que va a contener; así también los servicios que va a ofrecer y de qué manera se va a desarrollar cada uno. Explicando de manera más concreta como se dividieron los espacios dentro de la infraestructura con la que contamos, la ubicación exacta, el personal con el que cuenta y los servicios que presta nuestra empresa.

- ✓ En cuanto al plan de Marketing nuestros canales de distribución serán por medio de agencias de viajes con las cuales tendremos convenios, por medio de internet promocionando nuestra página oficial por la cual las personas pueden realizar sus reservaciones al igual que en páginas como booking donde pueden ver las opciones de nuestros huéspedes y realizar también su reservación. En cuanto a nuestra promoción utilizaremos redes sociales como Facebook, Instagram. También se utilizara revistas como Ecuador Infinito o transport y páginas como Ecostravel que aparte de promocionarnos también es un sistema de reservas.

- ✓ El plan financiero nos muestra que la recuperación de la inversión se demora más de 5 años en ser recuperada pero los flujos de caja nos muestran que los ingresos son mayores a los egresos por lo que es un proyecto rentable considerando que ahí solo cuentan 3 productos y existen algunos productos más que van a generar otros ingresos y ayudaran a recuperar la inversión de una manera más rápida. También se realizó la proyección de ventas desde tres puntos de vista, el conformista, optimista y pesimista. El conformista es el que se consideró para el flujo de caja ya que es el que muestra los resultados más realistas.

30. RECOMENDACIONES

- Después de realizar el presente trabajo se observó que dentro de la ciudad de Quito existen muy pocos apart-hoteles y debido al estudio de mercado que se realizó este tipo de establecimientos genera bastante interés en los turistas por lo que sería recomendable fijarse en más negocios de este tipo.

- Para este tipo de proyectos sería bueno aprovechar los préstamos generados por la Corporación Financiera Nacional que está asociada con el Ministerio de turismo para apoyar a proyecto turísticos de este tipo y así tener una fuente segura de financiamiento. El Ministerio de Turismo destaca la relevancia de este programa que beneficiará a Pymes que no cuentan con las garantías reales y que ahora podrán realizar sus inversiones con tranquilidad, amparados en esta herramienta que ha desarrollado el Gobierno Nacional comprometido con el crecimiento y fortalecimiento de este sector del país.

- Se recomienda investigar las técnicas publicitarias que se utilizan en otros sitios del mundo como Europa donde este tipo de alojamiento está en auge y es muy solicitado por los turistas.
- Para que este proyecto sea exitoso se debe tomar en cuenta que la adecuación del establecimiento tiene que ser de calidad y mostrando siempre las características de la cultura ecuatoriana ya que nuestra empresa se caracteriza por el interés de presentar al huésped como vive una familia tradicional quiteña.
- Es recomendable capacitar a los empleados del hotel acerca del correcto cuidado de los recursos naturales y la contribución a la sociedad, debido a que esta es nuestra principal diferenciación de la competencia y no se puede cometer errores ni descuidar este tema dentro de la empresa.

31. BIBLIOGRAFIA

Fuentes Impresas

- Agüera, F. O. (2013). EL TURISMO COMUNITARIO COMO HERRAMIENTA PARA EL. *Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas*.
- Asociacion Ecuatoriana de Software. (2015). IMPULSO A LA INNOVACIÓN DEL SECTOR TURÍSTICO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DMQ A TRAVÉS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS TECNOLÓGICAS. Ecuador.
- FSE. (2006). *Buenas Practicas Ambientales en el Sector Hotelero*. Santiago de Compostela: Balear de Servicios Empresas y Formación.
- FUSDA. (2014). El turismo y el desarrollo. *El turismo y el desarrollo nacional sustentable*.
- MINTUR. (2015). *Reglamento de alojamiento turistico*. Quito.
- MINTUR. (2015). *REGLAMENTO GENERAL DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS*. Quito.
- Vargas, J. M. (1964). *Historia del arte ecuatoriano*. Quito: Santo Domingo.
- Vivienda, D. M. (2003). *Centro Histórico de Quito - Plan Especial*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Von Bertalanffy, L. &. (1979). *Perspectivas en la teoría general de sistemas: estudios científicos-filosóficos*. Alianza.

Fuentes Virtuales

Bomberos de Quito. (2015). *SOLICITUD DE SERVICIO*. Obtenido de http://www.bomberosquito.gob.ec/index.php?searchword=.Permiso%20de%20Funcio&searchphrase=all&Itemid=192&option=com_search

Borja, M. V. (2008). *Hotel Resort Cinco Estrellas: una aproximación topográfica a la arquitectura*. Obtenido de [http://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/445/4/87588%20\(Tesis\).pdf](http://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/445/4/87588%20(Tesis).pdf)

Chiluiza, V. (septiembre de 2014). *TransPort*. Obtenido de <http://transport.ec/actualidad/estamos-trabajando-para-ser-potencia-turistica/>

CITADINES. (2015). *Apart-hotel*. Obtenido de http://www.citadines.com/es/group/why_citadines.html

ECP. (2015). *Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades*. Obtenido de <http://www.ecp.ec/Normativas/NormativaBom/LUAE.pdf>

EOI. (2012). *SOSTENIBILIDAD EN LAS EMPRESAS*. Obtenido de <https://www.eoi.es/blogs/carollirenerodriguez/2012/05/20/sostenibilidad-en-las-empresas/>

EPMTP. (2015). *Trolebus*. Obtenido de http://www.trolebus.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=251&catid=100&Itemid=682

Explorer, E. (2014). *El Centro Histórico de Quito*. Obtenido de <http://www.ecuadorexplorer.com/es/html/centro-historico.html>

Falguera, L. L. (13 de 10 de 2010). *EScuela Superior de Hotelería de Barcelona*. Obtenido de <https://eshob.wordpress.com/2010/10/13/la-importancia-de-conocer-la-conducta-del-consumidor-en-la-hosteleria/>

GESTDESTINOS. (2014). *La Teoría General de los Sistemas aplicada al sector turístico*. Obtenido de <http://gestdestinos.pbworks.com/f/DIM+parte+3.pdf>

Gobernabilidad, S. G. (2013). *Presentan Plan de Seguridad para el Centro Histórico de Quito*. Obtenido de http://prensa.quito.gob.ec/Noticias/news_user_view/presentan_plan_de_seguridad_para_el_centro_historico_de_quito--8863

- In-Quito. (2014). *Atractivos turísticos de Quito*. Obtenido de <http://www.in-quito.com/uio-kito-qito-kyto-qyto/spanish-uio/attractivos-turisticos-quito-ecuador/quito-attractivos-turisticos.htm>
- In-Quito. (2014). *Historia de Quito*. Obtenido de <http://www.in-quito.com/uio-kito-qito-kyto-qyto/spanish-uio/historia-de-quito-ecuador/quito-historia.htm>
- LaHora. (2013). *Piden renovar señalética turística en el centro histórico*. Obtenido de http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101539275/-1/Piden_renovar_se%C3%B1al%C3%A9tica_tur%C3%ADstica_en_el_centro_hist%C3%B3rico.html#.Vh8JNvmqqko
- M. de Salud Pública. (2015). *Permiso de funcionamiento sanitario*. Obtenido de <http://www.salud.gob.ec/?s=Permiso+de+Funcionamiento+emitido+por+el+Ministerio+de+Salud>
- María Silvestrini Ruiz, M. (2008). *FUENTES DE INFORMACIÓN*. Obtenido de <http://ponce.inter.edu/cai/manuales/FUENTES-PRIMARIA.pdf>
- MIDUVI. (2013). *REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO*. Obtenido de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/PROYECTO-CENTRO-HIST%C3%93RICO-reformulaci%C3%B3n-dictamen-2015.pdf>
- Ministerio de Turismo. (2014). *Abril registró un crecimiento del 32% en arribo de turistas a Ecuador*. Obtenido de <http://www.turismo.gob.ec/abril-registro-un-crecimiento-del-32-en-arribo-de-turistas-a-ecuador/>
- Ministerio de Turismo. (2015). *Ministra Naranjo participó con ponencia sobre impacto de la economía en el desarrollo sostenible en el ESTC 2015*. Obtenido de <http://www.turismo.gob.ec/author/turismo/>
- Mintur. (20 de mayo de 2014). *Abril registró un crecimiento del 32% en arribo de turistas a Ecuador*. Obtenido de <http://www.turismo.gob.ec/abril-registro-un-crecimiento-del-32-en-arribo-de-turistas-a-ecuador/>
- MINTUR. (12 de 2014). *Resumen 2014: Turismo ecuatoriano, en su mejor momento*. Obtenido de <http://www.turismo.gob.ec/resumen-2014-turismo-ecuadoriano-en-su-mejor-momento/>
- MINTUR. (2015). *Catastro Turístico*. Obtenido de <http://servicios.turismo.gob.ec/index.php/portfolio/catastro-turistico>

- Monteagudo, Y. (2011). *El animador y el guía de turismo. Funciones y profesiones*.
Obtenido de <http://www.gestiopolis.com/animador-guia-turismo-funciones-profesiones/>
- Municipio de Quito. (2015). *Requisitos Registro Municipio*. Obtenido de <http://www.quito.gob.ec/>
- Negocios, C. (06 de 11 de 2013). *Técnicas de investigación de mercados*. Obtenido de <http://www.crecenegocios.com/tecnicas-de-investigacion-de-mercados/>
- Noticias, E. (2012). *Quito Ecuador*. Obtenido de <http://www.ecuadornoticias.com/2012/10/ecuador-quito.html>
- OMT, O. M. (2015). *Entender el turismo: Glosario Básico*. Obtenido de <http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico>
- PP El Verdadero. (16 de 5 de 2014). *La Loma Grande, uno de los encantos de la capital*.
Obtenido de <http://www.ppelverdadero.com.ec/pp-barrios/item/la-loma-grande-uno-de-los-encantos-de-la-capital.html>
- Quito Turismo. (abril de 2013). *Quito en cifras*. Obtenido de http://www.quito-turismo.gob.ec/descargas/concurso/bicentenario/informacion_referencial/B%20QuitoCifras.pdf
- Quito Turismo. (2015). *ARTE, CULTURA Y PATRIMONIO*. Obtenido de <http://www.quito.com.ec/que-hacer/arte-cultura-y-patrimonio>
- Quito, P. (2015). *35 calles se señalarán en el Centro Histórico*. Obtenido de http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news_user_view/35_calles_se_senalaran_en_el_centro_historico--13155
- Rainforest Alliance . (Enero de 2015). *Estándar para Hoteles y Servicios de Alojamiento*. Obtenido de <file:///C:/Users/Andrea/Downloads/TO-02%20Esta%CC%81ndar%20para%20Hoteles%20y%20Servicios%20de%20Alojamiento%2027Ene2015%20SPA.PDF>
- Rico, V. (2014). *¿ Qué es un estudio de mercado?* Obtenido de http://www.estudiosdemercado.org/que_es_un_estudio_de_mercado.html
- SRI. (2015). *Guía Básica Tributaria*. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/web/10138/92>
- STHV. (2010). *Población e indicadores de la Administración Zonal Manuela Sáenz según parroquias*. Obtenido de http://sthv.quito.gob.ec/images/indicadores/demografia_archivos/demo_ms.pdf
- Telegrafo, E. (28 de abril de 2015). Ecuador asume estándares internacionales de turismo sostenible. págs. <http://www.telegrafo.com.ec/noticias/informacion->

general/item/ecuador-asume-estandares-internacionales-de-turismo-sostenible.html.

Telegrafo, E. (2015). *El turismo es el cuarto generador de empleo y productividad en Quito*. Obtenido de <http://www.telegrafo.com.ec/noticias/quito/item/el-turismo-es-el-cuarto-generador-de-empleo-y-productividad-en-quito.html>

Turismo, M. d. (11 de Marzo de 2014). *Arribo de turistas extranjeros a Ecuador crece en 20%*. Obtenido de <http://www.turismo.gob.ec/arribo-de-turistas-extranjeros-a-ecuador-crece-en-20/>

Turismo, Q. (2014). *Quito en Cifras*. Obtenido de http://www.quito.com.ec/inversiones/download/Marco%20Normativo/Documentos%20Informativos/ArchivosPDF/Quito%20en%20cifras_Julio2015.pdf

turismo, Q. (2015). *LUAE*. Obtenido de <http://www.quito-turismo.gob.ec/nuestros-servicios/obtenga-la-luae>

Vélez, E. (2011). *Diversificación de los atractivos turísticos en el Centro Histórico de Quito*. Obtenido de <http://uisrael.edu.ec/documentos/investigacion/INVESTIGACION%202011-2012/Proyectos%202011/P-13.pdf>

ANEXOS

Anexo1 Mapa Plano Quito/Ecuador

Anexo2: Atractivos y establecimientos en el Centro Histórico de Quito

Anexo3: Servicios básicos y complementarios con los que cuentan los pobladores del Centro Histórico de Quito

Anexo4: Concentración de la demanda extranjera

Anexo5: Capacidad Alojamiento Ecuador

Anexo6: Generación de empleo sector turístico

Anexo7: Edad y Nivel de educación de los extranjeros que llegan a Ecuador

Anexo8: Llegada de turistas a Quito

Anexo9: Nacionalidades turistas que visitan Quito

Anexo10: Gasto diario del turista

Anexo11: Tasa ocupación hotelera por categoría.

Anexo12: Establecimientos de alojamiento por categoría

Anexo13: Mapa Ubicación Apart-hotel

Anexo14: Fachada de la casa en la que se adaptara el apart-hotel

Anexo15: Plano Planta 1

Anexo16: Plano Planta 2

Anexo17: Organigrama Estructural del apart-hotel

Anexo18: Menú Cafetería

Anexo19: Carteles informativos para recolección selectiva.

TABLAS

Tabla1 Diagnóstico de áreas ofensivas

Tabla 2 Diagnóstico de áreas defensivas

Tabla3 Costos Fijos y Variables

Tabla4 Financiamiento del proyecto

Tabla5 Costos Directos

Tabla6 Costos Indirectos

Tabla7 Proyección de Ventas

Tabla8 Flujo de caja