



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE
FACULTAD DE POSGRADO
MAESTRÍA EN GESTIÓN DE EMPRESAS
TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

TEMA:

**“ PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE TEMÁTICO
RURAL REGENERATIVO CON LINEAMIENTOS DE
SOSTENIBILIDAD ARQUITECTÓNICA EN LA COMUNIDAD LA
JOSEFINA, PARROQUIA CANGAHUA, CANTÓN CAYAMBE”**

Trabajo de titulación previo a la obtención del título en Magíster en Gestión de Empresas
Turísticas

Línea de investigación: Gestión, producción, productividad, innovación y desarrollo
socioeconómico

AUTOR:

Elizabeth Paola Imbaquingo Gualavisi

DIRECTOR:

MSc. Galo Oswaldo Echeverría Cachipundo

Ibarra – Ecuador 2026

APROBACIÓN DEL DIRECTOR

Luego de haber sido designado por el Honorable Consejo Directivo del Instituto de Posgrados de la Universidad Técnica del Norte de la Ciudad de Ibarra, he aceptado participar como director del trabajo de investigación con el siguiente tema:

“PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE TEMÁTICO RURAL REGENERATIVO CON LINEAMIENTOS DE SOSTENIBILIDAD ARQUITECTÓNICA EN LA COMUNIDAD LA JOSEFINA, PARROQUIA CANGAHUA, CANTÓN CAYAMBE”.

Trabajo realizado por **Elizabeth Paola Imbaquingo Gualavisi**, previo a la obtención del título de Magister en Gestión de Empresas Turísticas, doy fe que la investigación reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a presentación pública y evaluación ante un jurado examinador.

En la ciudad de Ibarra, a 29 días del mes de junio de 2026.

Atentamente,



MSc. Galo Oswaldo Echeverría Cachipundo
TUTOR DE TESIS

DEDICATORIA

Este trabajo está dedicado a los emprendedores del sector turístico, a las instituciones públicas y privadas y a los estudiantes e investigadores que buscan fortalecer la planificación y gestión de emprendimientos turísticos sostenibles. La propuesta aquí desarrollada pretende servir como herramienta de consulta para la toma de decisiones y para impulsar el turismo responsable junto con el aprovechamiento sostenible de los recursos del territorio.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Universidad Técnica del Norte y a la Facultad de Posgrado por brindarme el espacio académico y las herramientas necesarias para desarrollar esta investigación.

Agradezco a mi tutor de tesis por su orientación técnica, sus observaciones oportunas y su acompañamiento durante todo el proceso. Su criterio académico y su exigencia profesional fueron fundamentales para fortalecer la estructura y el enfoque del proyecto.

Agradezco también a los docentes de la Maestría en Gestión de Empresas Turísticas cuyos conocimientos y experiencia aportaron bases sólidas para construir esta propuesta.

Mi gratitud igualmente a los profesionales que participaron en las entrevistas y a las personas que respondieron las encuestas, pues su aporte permitió sustentar el análisis territorial y de mercado con información real y pertinente.

Finalmente agradezco a mi familia por su apoyo constante y su comprensión durante esta etapa de formación.



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE
DIRECCIÓN DE BIBLIOTECA

**AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD
TÉCNICA DEL NORTE**

1. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA

En cumplimiento del Art. 144 de la Ley de Educación Superior, hago la entrega del presente trabajo a la Universidad Técnica del Norte para que sea publicado en el Repositorio Digital Institucional, para lo cual pongo a disposición la siguiente información:

DATOS DE CONTACTO		
APELLIDOS NOMBRES:	Y	Imbaquingo Gualavisi Elizabeth Paola

DATOS DE LA OBRA	
TÍTULO:	Propuesta para la creación de un parque temático rural Regenerativo con lineamientos de sostenibilidad Arquitectónica en la comunidad la Josefina, parroquia Cangahua, cantón Cayambe
AUTOR (ES):	Imbaquingo Gualavisi Elizabeth Paola
FECHA: DD/MM/AAAA	06/10/2026
SOLO PARA TRABAJOS DE GRADO	
PROGRAMA:	☐ PREGRADO ☒ POSGRADO
TÍTULO POR EL QUE OPTA:	Magister en Gestión de Empresas Turísticas
DIRECTOR /ASESOR:	MSc. Oswaldo Echeverría

2. CONSTANCIAS

El autor (es) manifiesta (n) que la obra objeto de la presente autorización es original y se la desarrolló, sin violar derechos de autor de terceros, por lo tanto, la obra es original y que es (son) el (los) titular (es) de los derechos patrimoniales, por lo que asume (n) la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá (n) en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 6 días del mes de octubre de 2026

EL AUTOR:



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**ELIZABETH PAOLA
IMBAQUINGO
GUALAVISI**

Elizabeth Paola Imbaquingo Gualavisi

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	III
AGRADECIMIENTOS.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	IX
ÍNDICE DE FIGURAS	X
RESUMEN.....	XII
ABSTRACT	XIV
CAPÍTULO I.....	1
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. Planteamiento del problema.....	1
1.2. Antecedentes	2
1.3. Objetivos	6
1.4. Justificación	7
CAPÍTULO II.....	9
2. MARCO REFERENCIAL	9
2.1. Marco teórico	9
2.2. Marco legal	14
CAPÍTULO III	16
3. MARCO METODOLÓGICO	16
3.1. Descripción del área de estudio	16
3.2. Enfoque y tipo de investigación.....	17
3.4. Consideraciones bioéticas	22
CAPÍTULO IV	23
4. RESULTADOS	23

4.1.	Diagnóstico socioambiental y geográfico de la comunidad La Josefina	23
4.2.	Análisis del segmento de mercado y comportamiento del viajero	26
4.2.1	Perfil del publico encuestado	26
4.3	Análisis de la competencia.....	50
4.4.	Criterios técnicos aportados por expertos	51
CAPÍTULO V.....		54
5.	Estudio técnico del proyecto.....	54
5.1.	Macro localización.....	54
5.2.	Micro localización	54
5.3.	Dimensión del proyecto	55
5.7.	Concepto temático del proyecto.....	56
5.9.	Organización espacial y zonificación del proyecto	58
5.11.	Zonificación funcional del proyecto	58
5.12.1.	Zona administrativa y recepción.....	60
5.12.2.	Zona gastronómica y descanso	60
5.12.3.	Zona recreativa y de aventura.....	60
5.12.4.	Zona de interpretación ambiental y aviturismo	61
5.12.5.	Zona de contemplación y bienestar	61
5.12.6.	Zona de servicios complementarios	61
5.13.	Capacidad operativa	62
5.14.	Equipamiento y maquinaria requerida	62
5.15.	Propuesta regenerativa y sostenibilidad	63
5.16.	Capacidad operativa del proyecto	65
5.16.1.	Estructura operativa y administrativa	65
5.16.2.	Proceso de ingreso del visitante.....	66

5.20.3.	Proceso operativo de canopy	67
5.20.4.	Proceso operativo de paintball	68
5.20.5.	Proceso operativo de la cafetería	68
5.20.6.	Proceso operativo del Glamping	69
5.21.	Marca e identidad corporativa.....	70
5.21.1.	Nombre de la marca	70
5.21.2.	Identidad de la marca	70
5.21.3.	Slogan	71
5.21.4.	Paleta cromática	72
5.22.	Productos turísticos	73
6.	Estudio financiero.....	76
6.1.	Estado de situación inicial	76
6.2.	Fuentes de financiamiento	79
6.3.	Costo capital.....	79
6.4.	Flujo de caja primer año	81
6.5.	Flujo de caja año diez	83
6.6.	Análisis y evaluación financiera (VAN/TIR)	84
CONCLUSIONES.....		86
RECOMENDACIONES		88
ANEXOS		94

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Diagnóstico socioambiental y geográfico de la comunidad La Josefina.....	24
Tabla 2 Distribución sociodemográfica del público encuestado.	26
Tabla 3 Percepción de los encuestados sobre el diseño, sostenibilidad y servicios del parque temático rural.	49
Tabla 4 Síntesis comparativa de la competencia turística.	50
Tabla 5 Criterios técnicos coincidentes en el diseño del parque temático rural.....	52
Tabla 6 Distribución de espacios del proyecto.	56
Tabla 7 Capacidad operativa.	62
Tabla 8 Equipamiento distribuido por zonas.	62
Tabla 9 Tabla de amortización.	78
Tabla 10 Costo capital.	79

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Cruce de variables: edad y destino del último viaje turístico.....	28
Figura 2	Destino del último viaje turístico según sexo.	29
Figura 3	Destino del último viaje turístico según estado civil.	30
Figura 4	Destino del último viaje turístico según nivel de instrucción.	31
Figura 5	Destino del último viaje turístico según nivel de instrucción.	32
Figura 6	Destino del último viaje turístico según nivel de ingresos mensuales personales.	33
Figura 7	Edad y frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos.....	34
Figura 8	Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según sexo.	35
Figura 9	Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según estado civil.	36
Figura 10	Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según nivel de instrucción.	37
Figura 11	Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según ocupación principal.	38
Figura 12	Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según nivel de ingresos mensuales personales.	39
Figura 13	Destino del último viaje turístico de los encuestados.	40
Figura 14	Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos.	41
Figura 15	Monto pagado por persona en el ingreso durante la última visita a un complejo turístico o parque temático.	42
Figura 16	Compañía durante el último viaje turístico.	43
Figura 17	Número de personas que acompañaron al encuestado en su último viaje turístico.	44
Figura 18	Aspectos más valorados al elegir un destino turístico.	44
Figura 19	Aspecto considerado más atractivo en un parque temático rural.	46
Figura 20	Temática considerada más adecuada para un parque temático en entorno rural.	47
Figura 21	Precio considerado adecuado para el ingreso a un parque temático rural.....	48
Figura 22	Micro localización del proyecto.	55
Figura 23	Relación programa-paisaje y esquema conceptual.	57
Figura 24	Planta general de zonificación del parque temático rural regenerativo.	59

Figura 25 Visualización conceptual del bosque regenerativo y corredores ecológicos.	64
Figura 26 Estructura organizacional del parque temático.	65
Figura 27 Ingreso del visitante.	66
Figura 28 Proceso operativo del canopy.....	67
Figura 29 Proceso operativo del paintball.	68
Figura 30 Proceso operativo de la zona de restaurante.	68
Figura 31 Proceso operativo del Glamping	69
Figura 32 Identidad de marca WAYRA PARK	70
Figura 33 Paleta de color.	72
Figura 34 Servicios WAYRA PARK.	74
Figura 35 Propuesta menú WAYRA PARK.	74
Figura 36 Estado de situación inicial, 2026.....	76
Figura 37 Flujo de caja anual.	81
Figura 38 Flujo de caja en el periodo de 10 años.	83
Figura 39 Viabilidad económica.....	84

UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE
FACULTAD DE POSGRADO
PROGRAMA DE MAESTRÍA EN GESTIÓN DE EMPRESAS TURÍSTICAS
PROPUESTA PARA LA CREACIÓN DE UN PARQUE TEMÁTICO RURAL
REGENERATIVO CON LINEAMIENTOS DE SOSTENIBILIDAD
ARQUITECTÓNICA EN LA COMUNIDAD
LA JOSEFINA, PARROQUIA CANGAHUA, CANTÓN CAYAMBE

Autor: Elizabeth Paola Imbaquingo Gualavisi

Director: MSc. Galo Oswaldo Echeverría Cachipundo

Año: 2026

RESUMEN

La comunidad La Josefina, ubicada en la parroquia Cangahua del cantón Cayambe, posee un importante potencial turístico que aún no ha sido aprovechado mediante una propuesta planificada que integre criterios de regeneración ambiental y sostenibilidad arquitectónica. En este contexto, la presente investigación tuvo como objetivo diseñar una propuesta de parque temático rural regenerativo con lineamientos de sostenibilidad arquitectónica que contribuya al desarrollo turístico del sector mediante un emprendimiento privado. Para el desarrollo de la investigación se adoptó un enfoque mixto. El componente cualitativo comprendió un diagnóstico socioambiental y geográfico realizado mediante observación directa en campo y entrevistas semiestructuradas a profesionales de las áreas de turismo y arquitectura. De manera complementaria, el componente cuantitativo incluyó la aplicación de 196 encuestas a población económicamente activa de las provincias de Pichincha e Imbabura, con el propósito de conocer los hábitos de viaje, la frecuencia de visita a complejos turísticos y la disposición de pago de los potenciales visitantes. Los resultados evidenciaron condiciones favorables relacionadas con la accesibilidad, la infraestructura básica y la riqueza de la avifauna, además de un mercado integrado principalmente por personas con ingresos medios que valoran las experiencias en contacto con la naturaleza y los servicios organizados. La disposición de pago se concentró entre USD 5 y USD 10 por persona,

información que sirvió como referencia para definir la propuesta tarifaria. El estudio técnico y financiero determinó que el proyecto es viable desde las perspectivas territorial, comercial y económica, constituyéndose en una alternativa para impulsar el desarrollo turístico local bajo criterios de sostenibilidad y regeneración.

Palabras clave. Turismo rural, turismo regenerativo, parque temático rural, sostenibilidad arquitectónica.

ABSTRACT

The community of La Josefina, located in the parish of Cangahua in the canton of Cayambe, possesses significant tourism potential that has not been harnessed through a planned proposal integrating criteria for environmental regeneration and architectural sustainability, which limits its tourism development and the responsible use of its resources. In this context, the objective of this research was to design a proposal for a regenerative rural theme park with architectural sustainability guidelines that would contribute to the sector's tourism development through a private venture. To this end, a mixed-methods approach was adopted. The qualitative phase comprised a socio-environmental and geographic assessment through direct field observation and semi-structured interviews with professionals in the fields of tourism and architecture, while the quantitative phase involved administering 196 surveys to the economically active population in the provinces of Pichincha and Imbabura to identify travel habits, the frequency of visits to tourist resorts, and the willingness to pay among potential visitors. The results revealed favorable conditions related to accessibility, basic infrastructure, and the richness of the birdlife, as well as a market consisting mainly of middle-income individuals who value experiences in contact with nature and organized services, with a willingness to pay between USD 5 and USD 10 per person. Finally, the technical and financial study determined that the proposal is viable from territorial, commercial, and economic perspectives, making it an alternative for promoting local tourism development based on criteria of sustainability, regeneration, and responsible planning.

Keywords: rural tourism, regenerative tourism, rural theme park, architectural sustainability

CAPÍTULO I

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

El turismo rural ha ganado relevancia como alternativa de diversificación económica en territorios de vocación agrícola, ya que permite integrar recursos naturales, culturales y productivos dentro de una oferta turística estructurada. Bajo este panorama el turismo regenerativo propone restaurar los ecosistemas y fortalecer el vínculo entre la actividad turística y el territorio. La comunidad La Josefina, en la parroquia Cangahua del cantón Cayambe, reúne rasgos propios de un entorno rural con potencial turístico. Cuenta con paisajes de valor escénico, biodiversidad relevante (sobre todo avifauna), sistemas hídricos y cercanía geográfica a centros emisores de visitantes como Quito, Otavalo e Ibarra. Pese a estas condiciones favorables el territorio carece de una propuesta turística planificada que articule sus recursos bajo criterios de sostenibilidad ambiental, diseño arquitectónico contextualizado y gestión empresarial estructurada.

Las iniciativas turísticas existentes (balnearios y complejos turísticos) se desarrollan de manera aislada y responden sobre todo a dinámicas recreativas convencionales, sin incorporar lineamientos de regeneración ambiental, ni un modelo de gestión integral que diferencie la oferta y fortalezca su competitividad. Esto limita el aprovechamiento estratégico del territorio, reduce las oportunidades de diversificación económica local y deja una oferta dispersa sin enfoque temático definido.

La infraestructura predominante en el sector responde además a funciones productivas tradicionales sin integrar criterios de sostenibilidad arquitectónica ni planificación espacial orientada al uso turístico. La falta de estudios de mercado específicos y de análisis de viabilidad técnica y financiera aumenta el riesgo de que futuras iniciativas se desarrollen sin soporte empresarial acorde. Existe entonces una brecha entre el potencial territorial identificado y la ausencia de un modelo turístico que integre regeneración ambiental, sostenibilidad arquitectónica y gestión empresarial.

Frente a esta problemática surge la necesidad de diseñar una propuesta técnica fundamentada que permita determinar la viabilidad de un parque temático rural regenerativo como emprendimiento turístico privado en la comunidad La Josefina.

1.2. Antecedentes

En el ámbito internacional, el turismo regenerativo ha comenzado a consolidarse como una propuesta que supera la perspectiva tradicional de reducción de impacto, ya que se centra en que la actividad turística contribuya al bienestar del territorio, la recuperación de los ecosistemas y el fortalecimiento de las comunidades receptoras. Aquino, Falter y Fusté-Forné (2024) analizaron este enfoque desde experiencias desarrolladas en comunidades nórdicas y menciona la importancia de los emprendimientos vinculados con el territorio, la participación local y la construcción de relaciones duraderas entre la actividad turística y el lugar donde se desarrolla.

Duarte et al. (2024) analizaron al turismo regenerativo como una evolución frente a los enfoques tradicionales sostenibles. Los autores sostienen que la actividad turística debe superar la reducción de impactos negativos y contribuir a mejorar el capital natural, cultural y social de cada uno de los destinos. Proponen acciones relacionadas con la restauración de ecosistemas, la protección de la biodiversidad y la participación de las comunidades aledañas. Este antecedente aporta para comprender que la regeneración no se limita a conservar los recursos existentes, sino además que requiere intervenciones con el propósito de generar beneficios ambientales y sociales.

Abreu et al. (2024) compararon experiencias de turismo comunitario con los Objetivos de Desarrollo Sostenible para identificar prácticas que favorecen el desarrollo territorial. El estudio evidencia que la participación local, la protección del patrimonio, la generación de ingresos y la distribución de beneficios son decisivos para la sostenibilidad de estas iniciativas. Los autores también advierten que la sola presencia de recursos naturales y culturales no garantiza resultados favorables, ya que se necesita organización, planificación y seguimiento. Aunque el parque propuesto en esta investigación corresponde a un

emprendimiento privado, su ubicación exige considerar la relación con los habitantes, proveedores y actividades productivas aledañas.

Kurnaz y Anıktar (2024) estudiaron la relación entre arquitectura rural y turismo sostenible mediante la percepción de actores vinculados con el territorio de Şile, en Estambul. Sus resultados destacan que las construcciones destinadas al turismo deben guardar correspondencia con el paisaje, los materiales, las condiciones climáticas y la identidad arquitectónica del lugar. El estudio señala que las intervenciones desvinculadas del contexto pueden afectar la autenticidad del destino y disminuir su valor paisajístico. Este aporte resulta pertinente para el proyecto de La Josefina, puesto que sustenta el uso de infraestructura ligera, materiales compatibles con el entorno y una distribución espacial adaptada a la topografía del predio.

Price et al. (2025) examinaron experiencias de empresas sociales comunitarias de Irlanda y Escocia que aplican principios asociados con el turismo regenerativo. Mediante entrevistas a los actores involucrados, identificaron cuatro ámbitos principales: naturaleza, comunidad, sentido del lugar y aportes positivos de la experiencia del visitante. Los casos analizados muestran que los proyectos turísticos pueden contribuir al desarrollo local cuando sus actividades se diseñan en función de las características del territorio y no únicamente de la demanda comercial. Este antecedente fortalece la idea de estructurar el parque temático a partir de los recursos propios de La Josefina, como su paisaje rural, avifauna, vegetación y dinámica productiva.

En el Ecuador, Coyago Iguamba (2022) analizó la relación entre el turismo rural y el desarrollo turístico sostenible en las parroquias rurales del cantón Cayambe, provincia de Pichincha. La investigación evidencia que el turismo rural es un factor que favorece el desarrollo sostenible cuando existe organización comunitaria, planificación y sobre todo aprovechamiento responsable de los recursos naturales y culturales. Además, que la articulación entre los actores locales fortalece la competitividad del territorio y genera oportunidades para dinamizar la economía e la zona.

Desde el aspecto del diseño arquitectónico, Llamuca Acosta (2022) desarrolló una propuesta para un centro turístico en la parroquia Quisapincha, provincia de Tungurahua, fusionando estrategias de arquitectura sostenible. El proyecto impulsa el uso de materiales locales, sistemas pasivos de iluminación y ventilación, recolección de agua lluvia y soluciones constructivas orientadas a disminuir el impacto ambiental. Este estudio concluye que la arquitectura sostenible reduce los efectos sobre y también incrementa el valor turístico de los espacios al integrarse con las características naturales y culturales.

En cuanto a la gestión sostenible de establecimientos turísticos, Galarza Medina y Márquez Guerrero (2024) elaboraron un manual de gestión para el glamping *El Sendero*, ubicado en el Parque Nacional Cajas. Las autoras establecieron lineamientos que permitan fortalecer el desempeño ambiental, empresarial y sociocultural del alojamiento mediante la aplicación del estándar Preferred by Nature. Determinando que la incorporación de criterios de sostenibilidad mejora la gestión operativa y favorece la conservación del entorno donde se desarrolla la actividad turística.

En lo que respecta al aviturismo como alternativa de desarrollo sostenible también ha sido objeto de investigación en nuestro país. Osorio Sánchez, Almeida y Conceição Silva Jorge (2023) en un estudio realizado en la Reserva de Biosfera Yasuní y concluyeron que la observación de aves representa una oportunidad para diversificar la oferta turística, fortalecer la participación de las comunidades locales, promover la conservación de la biodiversidad, destacando que la planificación de actividades interpretativas contribuye a consolidar productos turísticos especializados articulados al patrimonio natural.

De igual forma, Espinoza Guayasamín y Ushiña Pineda (2022) demuestran que los parques temáticos pueden cumplir una función educativa además de recreativa, al afirmar que “los espacios recreativos pueden emplearse para la enseñanza de valores cívicos y sociales” (p. 138). Este planteamiento amplía el alcance de los parques temáticos hacia ámbitos formativos, incluso en contextos rurales.

A nivel local, investigaciones desarrolladas en territorios rurales cercanos evidencian el potencial del turismo regenerativo y sostenible como herramienta de desarrollo territorial. Ocaña Zambrano et al. (2021) señala que “el turismo consciente implica no solo la conservación de los recursos, sino también la participación activa de las comunidades locales” (p. 7), destacando la necesidad de un enfoque que articule conservación ambiental y desarrollo social.

Desde el diseño arquitectónico, Navarrete Pazmiño (2023) realizó una propuesta de alojamiento sustentable en el sector de las cascadas de Cariacu, en el cantón Cayambe. El proyecto incorporó principios de arquitectura sostenible, turismo regenerativo y ecoturismo de baja densidad, priorizando la integración de la infraestructura con las características naturales del entorno. El diseño arquitectónico puede convertirse en un elemento que fortalezca la conservación del paisaje y mejore la experiencia turística cuando responde a las condiciones ambientales y culturales del territorio.

Finalmente, Romero Gallardo (2023) concluye que “el contacto con entornos rurales y naturales contribuye a disminuir el estrés y mejorar la salud mental” (p. 32), aportando evidencia sobre el valor del turismo de naturaleza como generador de bienestar, aspecto relevante para la concepción de parques temáticos rurales con enfoque regenerativo.

Aunque estos estudios abordan el turismo rural desde diferentes perspectivas, ninguno integra criterios de regeneración ambiental, sostenibilidad arquitectónica y planificación empresarial en un mismo modelo aplicado al contexto de la comunidad La Josefina.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Diseñar una propuesta para la creación de un parque temático rural regenerativo con lineamientos de sostenibilidad arquitectónica en la comunidad La Josefina, parroquia Cangahua, cantón Cayambe.

1.3.2. Objetivos específicos

Analizar las condiciones socioambientales y geográficas de La Josefina para implementar un parque temático rural.

Determinar el segmento de mercado y el comportamiento de consumo de los viajeros provenientes de las principales ciudades cercanas a La Josefina.

Elaborar el estudio técnico para el diseño del parque temático.

Establecer la viabilidad económico - financiera para la implementación del parque temático como empresa turística.

1.4. Justificación

Esta investigación surge de la necesidad de diversificar la economía local de la comunidad La Josefina, en la parroquia Cangahua del cantón Cayambe, mediante un parque temático rural que incorpore regeneración ambiental y diseño arquitectónico sostenible. Aunque el proyecto se ubica dentro del territorio comunitario, su implantación se plantea en un predio de propiedad privada, lo que permite estructurarlo como un emprendimiento de iniciativa individual con visión territorial y articulada al entorno rural.

Desde lo social y económico la investigación se justifica al proponer una iniciativa turística privada que, sin sustituir las actividades productivas existentes, contribuye a diversificar la economía local. Entre los beneficiarios potenciales están los habitantes de La Josefina, en especial jóvenes, mujeres y familias del ámbito rural, quienes podrían vincularse de forma directa o indirecta a la prestación de servicios, la provisión de insumos o actividades complementarias asociadas al parque. El proyecto también beneficia a los visitantes al ofrecerles un espacio planificado para la recreación, el aprendizaje y el contacto con entornos naturales.

En lo ambiental la investigación cobra relevancia al proponer un emprendimiento turístico privado que incorpora principios de regeneración de los ecosistemas y uso responsable del territorio. La Josefina presenta condiciones ambientales y paisajísticas que requieren una planificación adecuada ante el crecimiento de actividades turísticas no estructuradas. Aplicar criterios de sostenibilidad arquitectónica y regeneración ambiental permite plantear una intervención compatible con la conservación del entorno y la mejora del paisaje rural.

Desde lo técnico y empresarial el estudio se justifica porque genera información clave para decidir sobre la viabilidad de un proyecto turístico privado en un entorno rural. El análisis del segmento de mercado, del comportamiento de consumo de los viajeros y de las condiciones territoriales sirve de base técnica para planificar, diseñar y gestionar el parque temático como empresa turística sostenible, reduciendo riesgos de inversión y fortaleciendo su proyección a mediano y largo plazo.

El estudio contribuye directamente al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Se vincula con el ODS 8, trabajo decente y crecimiento económico, al promover un emprendimiento turístico rural que dinamiza la economía local; con el ODS 11, ciudades y comunidades sostenibles, al poner en valor el territorio rural; y con el ODS 15, vida de ecosistemas terrestres, al incorporar regeneración ambiental y sostenibilidad arquitectónica. Estos objetivos forman parte de la Agenda 2030, impulsada por la Organización de las Naciones Unidas como marco global para el desarrollo económico, social y ambiental integrado (Naciones Unidas, 2015).

De igual manera, el estudio se alinea con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029, específicamente en lo relacionado con el fortalecimiento de economías territoriales, la sostenibilidad ambiental y la promoción de iniciativas productivas sostenibles en zonas rurales. Dicho instrumento de planificación, elaborado por la Secretaría Nacional de Planificación, establece al turismo sostenible como un eje estratégico para la dinamización económica y el desarrollo equilibrado de los territorios rurales del país (Secretaría Nacional de Planificación, 2025). De esta manera, la investigación se inserta tanto en los marcos internacionales de desarrollo sostenible como en la planificación nacional, fortaleciendo su pertinencia académica y aplicada.

Desde el ámbito académico, la investigación aporta un modelo de planificación para emprendimientos turísticos rurales con enfoque regenerativo, el cual puede servir como referencia para futuros proyectos en territorios con características similares.

CAPÍTULO II

2. MARCO REFERENCIAL

2.1.Marco teórico

El presente estudio se construye a partir de un análisis crítico de enfoques conceptuales relacionados con el turismo rural, el turismo regenerativo, los parques temáticos rurales y la sostenibilidad arquitectónica, integrados desde la perspectiva de la gestión de empresas turísticas. Estos ejes conceptuales permiten comprender las variables que inciden en el diseño y viabilidad de un parque temático rural regenerativo en el contexto comunitario.

2.1.1. Turismo rural

En la última década el turismo rural ha ganado relevancia como alternativa de diversificación económica en territorios agrícolas, integrando a la comunidad local en el aprovechamiento responsable de recursos naturales y culturales (Rodríguez et al., 2023). Sin embargo, aunque la literatura destaca su potencial dinamizador, varios estudios advierten que su implementación suele carecer de planificación empresarial estructurada, lo que limita su sostenibilidad financiera y operativa. Desde la gestión, el turismo rural no puede entenderse solo como alternativa económica sino como sistema organizativo que exige planificación estratégica, coordinación de actores y un mercado objetivo claramente definido. Su viabilidad depende no solo de los recursos disponibles sino de la capacidad para estructurar productos diferenciados, establecer modelos de gestión eficientes y garantizar continuidad operativa.

El principal desafío del turismo rural está entonces en superar los enfoques asistencialistas o exclusivamente comunitarios y avanzar hacia modelos que integren sostenibilidad territorial con una gestión empresarial profesionalizada.

2.1.2. Turismo regenerativo

El turismo regenerativo ha evolucionado el paradigma de sostenibilidad ya que plantea que la actividad turística genere impactos positivos medibles en los ecosistemas y en las comunidades receptoras (Miedes-Ugarte & Flores Ruiz, 2024). Representa un avance teórico frente al modelo de mitigación tradicional, aunque uno de sus principales vacíos sigue siendo su operacionalización. El discurso regenerativo insiste en la restauración ambiental y el fortalecimiento social, pero hay poca evidencia sobre cómo estos principios se traducen en modelos de negocio viables para contextos rurales concretos.

El desafío no está entonces en conceptualizar el turismo regenerativo sino más bien en articularlo con criterios técnicos, financieros y de mercado que permitan sostener el proyecto en el tiempo. Conciliar regeneración ambiental con rentabilidad empresarial es una tensión central que esta investigación aborda desde una mirada aplicada.

2.1.3. Parques temáticos rurales como producto turístico

Los parques temáticos rurales se han convertido en una modalidad de producto turístico que organiza recursos naturales, culturales y recreativos bajo un eje temático capaz de generar experiencias innovadoras e integrales para los visitantes. Su diseño responde a un proceso de planificación en el que los elementos distintivos se transforman en experiencias con alto valor turístico. Es por esto que el paisaje, la biodiversidad, las prácticas productivas y el patrimonio cultural se convierten en los principales componentes del producto, marcando diferenciación del destino y fortaleciendo su identidad (Florido-Benítez, 2024).

Para la construcción de un producto turístico rural es necesario comprender las necesidades del mercado y sobre todo las características del entorno en donde se desarrolla. García Rodea et al. (2023) manifiestan que los turistas muestran preferencia por experiencias innovadoras, contacto con la naturaleza, actividades recreativas y servicios organizados, lo que implica a estructurar productos capaces de responder a estas necesidades sin perder el concepto del entorno. En consecuencia, el diseño del producto turístico debe integrar los recursos locales dentro de una propuesta coherente, que combine accesibilidad, calidad del servicio e interpretación del patrimonio natural.

Desde este aspecto, hablar de temático constituye una herramienta para organizar la oferta turística y sobre todo generar valor agregado, sin embargo, su aplicación requiere mantener coherencia con las condiciones ambientales y sociales. La literatura sugiere que la incorporación de modelos estandarizados, desvinculados de la realidad local, puede afectar la autenticidad e incrementar la presión sobre los recursos naturales y reducir la competitividad del producto a largo plazo. Es por esto que la planificación de parques temáticos rurales debe incorporar criterios relacionados con la conservación del paisaje, la capacidad de carga, la participación de los actores locales y la sostenibilidad de los recursos que sustentan la actividad turística (Reina-Usuga et al., 2024).

En cuanto a la gestión de empresarial, los parques temáticos rurales deben concebirse como productos integrales en los que la infraestructura, la operación, la comercialización y la gestión ambiental funcionen de manera articulada. Su diferenciación no depende únicamente del tema, ya que también dependen de la capacidad para ofrecer experiencias únicas, garantizar estándares de calidad y mantener una relación equilibrada con el espacio donde se desarrollan. Entonces, la incorporación del principio regenerativo favorece la propuesta de valor al establecer acciones orientadas a la conservación, la participación de la comunidad y el aprovechamiento responsable de los recursos naturales, aspectos que contribuyen a la sostenibilidad y competitividad del producto turístico (Duarte et al., 2024).

En el contexto de esta investigación, el parque temático rural regenerativo propuesto para la comunidad La Josefina se proyecta como un producto turístico muy bien direccionado a partir de la biodiversidad, el paisaje, la observación de aves y las actividades de recreación en la naturaleza, y con estos elementos con criterios de sostenibilidad arquitectónica y gestión el propósito es generar experiencias diferenciadoras que fortalezcan la identidad, y sobre todo diversifiquen la oferta turística del cantón Cayambe.

2.1.4. Sostenibilidad arquitectónica aplicada al turismo rural

La sostenibilidad arquitectónica aplicada al turismo hace referencia al diseño y la construcción de infraestructura y que esta responda a las características ambientales, paisajísticas y socioculturales. Su propósito es reducir los impactos ambientales usando los recursos de manera eficiente, adaptado al entorno e integrando las edificaciones con el paisaje. Es decir, la infraestructura turística cumple una función operativa, que influye en la conservación de los recursos naturales y en la calidad de la experiencia del visitante (Li et al., 2024).

Desde la gestión turística, la sostenibilidad arquitectónica también representa un factor de competitividad. La revisión realizada por Madanaguli et al. (2023) muestra que la incorporación de prácticas ambientales en la infraestructura turística mejora la gestión de los recursos, disminuye los costos operativos y estos a la vez fortalecen la imagen de los destinos comprometidos con la sostenibilidad. En consecuencia, la planificación arquitectónica debe integrarse con la gestión ambiental y la operación turística para garantizar el funcionamiento eficiente del emprendimiento.

En la presente investigación, la sostenibilidad arquitectónica orienta el diseño del parque temático rural regenerativo propuesto para la comunidad La Josefina. La distribución de senderos, plataformas de observación, áreas recreativas y espacios de servicio busca mantener armonía con el paisaje, estudiar y reducir la intervención sobre el terreno y favorecer el uso responsable de los recursos. También es importante la incorporación de principios regenerativos que permitan que la infraestructura contribuya a disminuir impactos y fortalecer la conservación ambiental (Duarte et al., 2024).

2.1.5. Gestión de empresas turísticas

La gestión de empresas turísticas comprende los procesos de planificación, organización, dirección y control, orientados a garantizar el funcionamiento eficiente de un emprendimiento y el cumplimiento de sus objetivos. En el turismo esta gestión debe acoplar la administración de los recursos con las características del territorio, calidad del servicio y la sostenibilidad del negocio (Anzules-Falcones et al., 2024).

El desempeño de un emprendimiento turístico depende del potencial natural o cultural del sitio y la capacidad para estructurar una organización eficaz, definir estrategias de mercado y administrar adecuadamente los recursos, conocer el perfil del visitante y de sus preferencias ya que de esta manera permite diseñar productos turísticos acordes con la demanda y así fortalecer el posicionamiento del emprendimiento (García Rodea et al., 2023).

Cuando la iniciativa se desarrolla en la parte rural, la gestión empresarial se relaciona con el territorio, aunque el emprendimiento sea privado ya que interactúa con actores locales, actividades productivas y dinámicas comunitarias que pueden favorecer o limitar su desarrollo. Mackenzie et al. (2020) señalan que estas relaciones requieren mecanismos de coordinación y colaboración que permitan generar beneficios mutuos sin afectar la autonomía de cada actor.

2.1.6. Viabilidad de proyectos turísticos rurales

La viabilidad de un proyecto turístico implica un proceso analítico que determina si una propuesta cuenta con las condiciones necesarias para su implementación desde las perspectivas de mercado, técnica, administrativa y financiera. Este estudio identifica oportunidades, evalúa riesgos y proporciona una base para la toma de decisiones antes de realizar la inversión.

Liu et al. (2023) indican que la viabilidad de los proyectos turísticos en zonas rurales se basa en una planificación que considera las condiciones del territorio, la participación de la comunidad y el uso responsable de los recursos. Además, se incluye una evaluación financiera que abarca indicadores como el Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el período de recuperación de la inversión para evaluar la rentabilidad y la sostenibilidad económica del proyecto (Dai & Zhang, 2024).

En este estudio, la viabilidad del parque temático rural regenerativo se sustenta en un análisis de mercado, una evaluación técnica, una propuesta administrativa y una revisión financiera, todo lo cual permite determinar la viabilidad de llevar a cabo el proyecto.

2.2. Marco legal

El presente estudio se sustenta en el marco normativo ecuatoriano vigente que regula la actividad turística, el uso del territorio y la protección del ambiente. Estos instrumentos legales orientan el desarrollo de emprendimientos turísticos de iniciativa privada en contextos rurales y establecen los lineamientos bajo los cuales deben formularse proyectos que integren sostenibilidad ambiental, planificación territorial y desarrollo económico local.

2.2.1. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador reconoce a la naturaleza como sujeto de derechos y establece el principio del desarrollo sostenible como eje transversal de las políticas públicas. Por lo tanto, garantiza el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, así como la obligación del Estado y de los particulares de precautelar la conservación de los ecosistemas (Asamblea Nacional del Ecuador, 2008).

Este marco constitucional respalda la formulación de proyectos turísticos que incorporen uso responsable del territorio y protección ambiental. En el caso de este estudio, la propuesta de un parque temático rural con enfoque regenerativo se alinea con esos principios al plantear una intervención turística privada que busca equilibrar actividad económica y conservación ambiental dentro de un entorno rural.

2.2.2. Ley de Turismo del Ecuador

La Ley de Turismo constituye el principal instrumento legal que regula la planificación, promoción, control y desarrollo de la actividad turística en el país. Esta normativa reconoce al turismo como una actividad estratégica para el desarrollo económico y promueve la diversificación de la oferta turística, enfatizando la calidad, la sostenibilidad y la responsabilidad de los prestadores de servicios turísticos (Ministerio de Turismo del Ecuador, 2016).

Por lo tanto, la Ley de Turismo respalda la creación de emprendimientos turísticos de iniciativa privada en territorios rurales, siempre que estos se desarrollen en concordancia con los principios de sostenibilidad y planificación establecidos. A partir de ello, la normativa

fomenta la articulación entre actores públicos y privados, lo que resulta relevante para proyectos turísticos que se insertan en territorios comunitarios sin constituirse como iniciativas comunitarias.

2.2.3. Código Orgánico del Ambiente

El Código Orgánico del Ambiente establece los principios y normas para la protección, conservación y uso sostenible de los recursos naturales en el Ecuador. Esta normativa regula las actividades que puedan generar impactos ambientales y promueve la aplicación de medidas de prevención, mitigación y restauración de los ecosistemas, especialmente en proyectos que se desarrollan en entornos naturales o rurales (Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, 2017).

En emprendimientos turísticos rurales este código orienta la formulación de propuestas de bajo impacto ambiental y manejo responsable del territorio. El presente trabajo se enmarca en este instrumento legal al plantear un proyecto que integra regeneración ambiental y protección de la biodiversidad, considerando las condiciones ecológicas del entorno donde se desarrollará.

2.2.4. Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

El COOTAD regula las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados en ordenamiento territorial, desarrollo local y fomento de actividades productivas, entre ellas el turismo. Establece que los proyectos turísticos deben articularse con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos locales, garantizando coherencia entre las iniciativas privadas y la planificación territorial vigente (Asamblea Nacional del Ecuador, 2010).

El desarrollo de emprendimientos turísticos en territorios rurales requiere entonces una adecuada articulación con las políticas locales, en particular en uso de suelo, infraestructura y servicios básicos. Esta investigación considera estos lineamientos dentro del análisis de viabilidad del proyecto en su contexto territorial.

CAPÍTULO III

3. MARCO METODOLÓGICO

3.1. Descripción del área de estudio

El área de estudio corresponde a la comunidad La Josefina, en la parroquia Cangahua, cantón Cayambe, provincia de Pichincha, región interandina del Ecuador. Es una zona rural de carácter predominantemente agrícola y ganadero, con paisajes naturales, fuentes hídricas y remanentes de vegetación nativa que configuran un territorio favorable para el turismo de naturaleza. En los últimos años se ha visto un crecimiento incipiente de actividades turísticas en el área de influencia, asociadas sobre todo al uso recreativo del entorno natural y a emprendimientos privados de pequeña escala.

Desde el punto de vista ambiental, el territorio de La Josefina se caracteriza por la presencia de ecosistemas asociados a zonas rurales, con registro de biodiversidad relevante, especialmente avifauna. Adicional, en las fuentes de agua cercanas a la comunidad se evidencia la presencia de especies vegetales nativas como el pumamaqui y el cholán, las cuales cumplen un rol fundamental en la protección de los ecosistemas hídricos y en el equilibrio ambiental del territorio.

En cuanto a infraestructura básica, la comunidad cuenta con alcantarillado y una red vial interna donde cerca del 60% de las vías está adoquinado, lo que facilita el acceso y la conectividad con centros urbanos cercanos. Estas condiciones favorecen la implementación de proyectos turísticos que requieran accesibilidad y servicios básicos mínimos.

El proyecto se desarrolló dentro del territorio de La Josefina, en un predio de propiedad privada de la autora de la investigación. Esta condición lo define como un emprendimiento turístico de iniciativa privada que, sin constituirse como proyecto comunitario, se inserta en el entorno rural y mantiene una relación directa con el territorio. La ubicación del predio permite analizar la viabilidad de una intervención turística que considere las condiciones ambientales, geográficas y socioeconómicas del área y su articulación con la oferta turística ya existente en el sector.

La selección del área de estudio responde a condiciones territoriales favorables y una localización estratégica respecto a ciudades emisoras de turistas como Quito, Otavalo e Ibarra, lo que convierte a La Josefina en un espacio pertinente para evaluar la factibilidad de un parque temático rural con enfoque regenerativo y criterios de sostenibilidad arquitectónica.

3.2. Enfoque y tipo de investigación

Esta investigación se desarrolló bajo un enfoque mixto, dado que analizar la viabilidad de un parque temático rural requiere integrar el estudio de las condiciones territoriales con la caracterización del mercado potencial. Este enfoque combina técnicas cualitativas y cuantitativas y facilita una comprensión integral del fenómeno de estudio, fortaleciendo la toma de decisiones en investigaciones aplicadas al turismo. Resulta pertinente porque permite triangular información de distintas fuentes y métodos, lo que enriquece el análisis de contextos complejos donde intervienen variables sociales, espaciales, económicas y de mercado. Investigaciones recientes señalan de hecho que los métodos mixtos permiten abordar sistemáticamente el análisis territorial y el comportamiento del consumidor turístico, integrando la recolección, el análisis y la interpretación de datos cualitativos y cuantitativos (Huang et al., 2025).

Desde el enfoque cualitativo, la investigación se orienta a interpretar las condiciones geográficas, ambientales y de infraestructura del área donde se plantea la implementación del proyecto, así como a recopilar criterios técnicos especializados relacionados con el diseño arquitectónico y la gestión. Para ello, se emplea la observación directa del entorno y la aplicación de entrevistas semiestructuradas dirigidas a profesionales en arquitectura y turismo, lo que permite obtener una comprensión integral de las condiciones existentes.

El enfoque cuantitativo, por su parte, se usó para analizar el segmento de mercado y el comportamiento de consumo de los viajeros de las principales ciudades cercanas al área de estudio. Mediante encuestas estructuradas se recopiló información medible sobre hábitos de viaje, preferencias, disposición de pago y percepción de la oferta turística, datos que sustentan la evaluación de viabilidad del proyecto.

Integrar ambos enfoques permite construir una visión equilibrada entre el análisis territorial y la demanda del mercado, fortalece la coherencia metodológica del estudio y aporta fundamentos sólidos para formular la propuesta del parque temático rural con enfoque regenerativo y lineamientos de sostenibilidad arquitectónica.

3.3. Tipo de investigación

En función de los objetivos planteados, la investigación se desarrolló como un estudio de carácter descriptivo, analítico y propositivo, al orientarse tanto a la comprensión de la realidad estudiada como a la formulación de una propuesta aplicada. El estudio fue descriptivo, ya que se orientó a caracterizar las condiciones existentes del área de estudio, considerando aspectos geográficos, socioambientales y de infraestructura, así como a identificar las características generales del mercado potencial y sus patrones de comportamiento turístico. Este tipo de investigación permitió organizar y sistematizar información relevante del contexto territorial y del perfil del visitante, sin intervenir directamente en las variables analizadas.

A su vez, la investigación fue analítica, debido a que la información recopilada fue examinada e interpretada con el propósito de identificar relaciones, oportunidades, limitaciones y factores que inciden en la viabilidad del parque temático rural, tanto desde el territorio como desde la perspectiva del mercado y de la gestión empresarial.

Finalmente, el estudio fue propositivo, puesto que, a partir del diagnóstico territorial, el análisis del mercado y los criterios técnicos obtenidos, se formuló una propuesta orientada al diseño y la gestión de un parque temático rural como emprendimiento turístico de iniciativa privada, adaptado a las condiciones reales del entorno donde se prevé su implementación.

Procedimientos

La investigación se desarrolló a través de cuatro fases metodológicas, estructuradas en función de los objetivos específicos planteados. Cada fase comprendió actividades, técnicas e instrumentos específicos que permitieron recopilar, analizar e interpretar la

información necesaria para la formulación de la propuesta del parque temático rural regenerativo.

Fase 1. Diagnóstico territorial y socioambiental

Esta fase corresponde al objetivo específico 1, orientado a analizar las condiciones socioambientales y geográficas de la comunidad La Josefina para la implementación de un parque temático rural.

Para el desarrollo de esta fase se realizó observación directa en campo en distintos sectores de la comunidad, incluyendo accesos viales, áreas cercanas a fuentes hídricas, zonas productivas y el predio donde se proyecta la implantación del parque temático. La observación se llevó a cabo mediante la aplicación de una ficha de observación de campo, diseñada específicamente para registrar información relacionada con dimensiones geográficas, ambientales, socioambientales y turísticas del entorno.

El levantamiento de información se efectuó con el acompañamiento de miembros de la directiva de la comunidad La Josefina, con ello fue posible contextualizar los datos obtenidos y contrastar la información técnica con el conocimiento local del territorio. Entre los aspectos evaluados se incluyeron: condiciones de accesibilidad, estado de las vías, pendientes del terreno, cobertura del suelo, presencia de fuentes hídricas, biodiversidad especialmente avifauna, infraestructura básica, uso del suelo y conflictos socioambientales.

La información recopilada fue sistematizada en matrices de análisis y tablas comparativas, este proceso permitió identificar fortalezas, limitaciones y lineamientos preliminares para la implementación del proyecto. Los resultados obtenidos en esta fase constituyen la base del diagnóstico territorial presentado en el Capítulo IV.

Fase 2. Análisis del segmento de mercado y comportamiento del viajero

Esta fase se relaciona con el objetivo específico 2, cuyo propósito fue determinar el segmento de mercado y el comportamiento de consumo de los viajeros de las principales ciudades aledañas a la comunidad La Josefina. Para el análisis del mercado se definió como población de estudio a personas pertenecientes a la población económicamente activa (PEA) de las provincias de Pichincha e Imbabura, comprendidas entre los 18 y 65 años, por tratarse del grupo con mayor capacidad de decisión y consumo turístico. A partir de este universo se calculó una muestra de 196 encuestas, utilizando la fórmula estadística para poblaciones finitas, con un nivel de confianza del 93% y un margen de error del 7%.

Las encuestas se aplicaron de manera mixta. Cerca del 70% de forma presencial en espacios públicos y turísticos y el 30% restante a través de plataformas digitales. El instrumento recogió información sociodemográfica, hábitos de viaje, frecuencia de visitas a complejos turísticos y parques temáticos, preferencias de consumo y motivaciones de viaje.

De manera complementaria, en esta fase se aplicaron fichas de observación directa a establecimientos turísticos del entorno, con el fin de analizar la oferta existente y el comportamiento del visitante en espacios similares al proyecto propuesto. Sumado a ello, se realizaron entrevistas semiestructuradas a profesionales de las áreas de turismo y arquitectura, cuyos aportes contribuyeron a identificar tendencias del mercado, criterios de diseño y aspectos clave para la diferenciación del proyecto.

La información cuantitativa obtenida a partir de las encuestas fue procesada mediante el software estadístico SPSS, con ellos fue posible realizar análisis descriptivos y cruces de variables relacionados con edad, sexo, nivel de instrucción, ingresos y comportamiento turístico. Los resultados de esta fase se presentan y analizan en el Capítulo IV.

Fase 3. Elaboración del estudio técnico del proyecto

La misma que se vincula con el objetivo específico 3, orientado a elaborar el estudio técnico para el diseño del parque temático rural regenerativo en la comunidad La Josefina. Esta etapa constituye el momento de integración metodológica de la investigación, en el cual los resultados obtenidos en la Fase 1 (diagnóstico territorial y socioambiental) y la Fase 2 (análisis del segmento de mercado y comportamiento del viajero) se traducen en decisiones técnicas concretas para la configuración del proyecto.

El diagnóstico territorial permitió identificar condiciones físicas favorables como una topografía adaptable, cobertura vegetal nativa, buena conectividad vial y disponibilidad de recursos paisajísticos. Estos elementos ayudaron a determinar la viabilidad espacial para implantar el parque y la posibilidad de aprovechar las pendientes naturales para actividades específicas sin alterar significativamente el terreno.

El análisis de mercado, por su parte, evidenció que el visitante potencial valora el contacto con la naturaleza, la integración paisajística, las actividades recreativas familiares y experiencias de aventura ligera. Se identificó además un perfil de ingresos medios con disposición de pago accesible y preferencia por espacios organizados y seguros.

Fase 4. Evaluación de la viabilidad económico-financiera

La Fase 4 corresponde al objetivo específico 4, enfocado en determinar la viabilidad económico-financiera del proyecto como emprendimiento turístico de iniciativa privada. Para ello se realizó el análisis de la inversión inicial requerida, considerando costos de infraestructura, equipamiento, adecuación del espacio y puesta en marcha del proyecto. De igual manera, se estimaron los costos operativos, los ingresos proyectados y la estructura financiera del emprendimiento.

A partir de esta información se aplicaron indicadores financieros que permitieron evaluar la factibilidad del proyecto y su sostenibilidad en el tiempo. Los resultados de esta

fase sustentan la viabilidad del parque temático rural como empresa turística, integrando criterios económicos con enfoque sostenible desarrollados en las fases anteriores

3.4. Consideraciones bioéticas

La investigación cumplió con criterios bioéticos fundamentales. La información obtenida es confidencial y se usa únicamente con fines académicos, respetando el consentimiento informado de los participantes y su derecho a la privacidad. Los datos personales y sensibles se trataron con sigilo, se almacenaron de forma segura y no se divulgan fuera del marco de este trabajo, conforme a los lineamientos de la UTN, protegiendo así la identidad y las opiniones de encuestados y entrevistados.

CAPÍTULO IV

4. RESULTADOS

4.1. Diagnóstico socioambiental y geográfico de la comunidad La Josefina

Los resultados que se presentan a continuación corresponden al diagnóstico socioambiental y geográfico de la comunidad La Josefina, obtenidos mediante la aplicación de la ficha de observación de campo. Este instrumento permitió registrar de forma sistemática las condiciones del territorio donde se plantea la implementación del parque temático rural, en relación con el primer objetivo específico de la investigación.

El área de estudio dispone de una vía de acceso mayoritariamente adoquinada que facilita la conexión con el cantón Cayambe y mejora el ingreso al sector. Esta condición favorece su articulación con centros emisores cercanos. No obstante, durante los dos últimos años se registró el deterioro parcial de un tramo vial debido al incremento del caudal del río Guachalá, situación que introduce un elemento de vulnerabilidad a considerar en la planificación. La configuración del acceso, caracterizada por curvas propias de la topografía rural, no limita la conectividad, pero exige señalización y diseño interno acordes con las condiciones del entorno.

El predio presenta pendientes moderadas y cobertura predominante de pastizales ligados a la actividad ganadera del sector. Estos rasgos delimitan el marco físico de la intervención y apuntan a la necesidad de infraestructura ligera, adaptada al relieve y con mínima alteración del suelo. En el entorno inmediato se hallaron vertientes en predios privados y una fuente hídrica principal que abastece a la comunidad, recurso que condiciona cualquier actuación futura en el área. En biodiversidad, los registros de la plataforma eBird reportan 35 especies de aves en el sector, a los que se suman observaciones directas del trabajo de campo. Esta diversidad de avifauna es un atributo natural que puede incorporarse a propuestas de interpretación ambiental, cuyo detalle completo se presenta en el anexo correspondiente.

Durante el levantamiento de información se observaron puntos con acumulación de residuos sólidos atribuibles a personas externas a la comunidad, señal de presiones antrópicas que requieren manejo y control. En servicios básicos la comunidad cuenta con agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y conectividad, y cerca del 70% del sector tiene alumbrado público, condición favorable para operar actividades organizadas.

En el área de influencia se identificaron iniciativas recreativas y de hospedaje como los complejos turísticos La Piedra y Los Laureles, la granja turística Llankay y el glamping Casa Pukará. Su presencia evidencia que el territorio ya participa en dinámicas de visita, aunque con una oferta centrada sobre todo en recreación convencional.

En términos generales, cada uno de los elementos descritos permiten caracterizar a La Josefina como un espacio productivo con condiciones físicas y operativas definidas. Por otra parte, la necesidad de incorporar criterios de planificación y prevención frente a riesgos naturales se vincula con lo planteado por Anzules-Falcones et al. (2024) en el ámbito de la gestión estratégica. La diversidad de avifauna y la presencia de recursos hídricos permiten orientar la propuesta hacia enfoques que promueven la conservación activa del territorio (Miedes-Ugarte y Flores Ruiz, 2024), mientras que la disponibilidad de infraestructura básica constituye un soporte funcional para la organización de actividades turísticas, aspecto destacado por (García Rodea et al. 2023).

La tabla siguiente resume los principales indicadores registrados durante la observación de campo en La Josefina.

Tabla 1 *Diagnóstico socioambiental y geográfico de la comunidad La Josefina.*

Condiciones geográficas y físicas del entorno	
Aspecto	Registro consolidado
Vías y accesibilidad	60% adoquín, 30% tierra, 10% empedrado; estado bueno; señalización insuficiente; 20 min desde Cayambe; riesgos: curvas y deslizamientos.
Condiciones del terreno	Pendiente moderada; erosión presente; drenaje bueno; cobertura de cultivo y pastizal; entorno rural intervenido.
Observación clave	El incremento del caudal del río Guachalá en los últimos dos años provocó afectaciones puntuales en un tramo del camino adoquinado.

Dimensión ambiental	
Recursos hídricos	Río y múltiples vertientes; río con residuos y vertientes limpias; presiones por basura y ganado; vegetación nativa: pumamaqui y cholán.
Biodiversidad	Alta presencia de aves (residentes y migratorias); hábitat ribera, cultivo, pastizal y matorral; perturbación por ruido.
Observación clave	Se registran 35 especies de aves (eBird), incluidas <i>Cardellina canadensis</i> y <i>Setophaga fusca</i> ; además, <i>Pharomachrus pavoninus</i> y <i>Crotophaga major</i> (registro de la autora). Listado completo en anexo 1
Dimensión socioambiental e infraestructura	
Uso del suelo	Agricultura, ganadería, turismo y residencial; transformación reciente.
Conflictos	Disposición inadecuada de residuos sólidos por botaderos informales.
Servicios básicos	Agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, conectividad.
Alumbrado	70% del sector con alumbrado público.
Observación clave	La infraestructura básica existente favorece la funcionalidad del entorno, aunque persisten conflictos ambientales puntuales.
Dimensión turística del entorno	
Actividad turística	Presencia de complejos turísticos, granja agroecológica y glamping.
Establecimientos	La Piedra, Los Laureles, Llinkay y Casa Pukará.
Dinámica	Flujo de visitantes alto; presión por tránsito.
Observación clave	El entorno presenta una dinámica turística activa con oportunidades de articulación.
Síntesis para la implementación del proyecto	
Aspecto	Síntesis
Fortalezas	Accesibilidad funcional, servicios básicos, alumbrado público, dinámica turística cercana.
Limitaciones	Curvas, deslizamientos, afectación vial por el río Guachalá, residuos sólidos.
Lineamientos preliminares	Manejo del suelo, mitigación de riesgos, gestión ambiental y fortalecimiento de señalización.

Nota. Elaboración propia a partir de ficha de observación de campo aplicada en la comunidad La Josefina (2026). Los registros de biodiversidad incluyen información consultada en la plataforma eBird y observaciones directas.

4.2. Análisis del segmento de mercado y comportamiento del viajero

La información analizada en este apartado se obtuvo a partir de encuestas aplicadas a viajeros provenientes de las principales ciudades cercanas a la comunidad La Josefina. La aplicación de los instrumentos se realizó de manera mixta, combinando el trabajo en campo, que representó aproximadamente el 70% de las encuestas, con el envío del cuestionario a través de plataformas digitales y redes sociales, que correspondió al 30% restante.

4.2.1 Perfil del publico encuestado

A continuación, se presenta la distribución sociodemográfica del público encuestado, organizada en función de las principales variables analizadas.

Tabla 2 *Distribución sociodemográfica del público encuestado.*

Variable	Categorías y porcentaje (%)
Sexo	Mujeres (51,53%). Hombres (48,47%).
Edad	36–50 (29,08%). 26–35 (25,51%). 18–25 (23,47%). 51–65 (21,94%).
Lugar de residencia	Quito norte (15,82) Quito centro (15,31) – Otavalo (14,80) – Valles de Quito (13,78) – Ibarra (12,76) – Atuntaqui (10,71) – Quito sur (8,67) – Cayambe (8,16).
Estado civil	Casado/a (36,22) – Soltero/a (31,12) – Unión libre (22,45) – Divorciado/a (8,67) – Viudo/a (1,53).
Nivel de instrucción	Universitario (44,90) – Técnico/tecnológico (22,45) – Bachillerato (19,39) – Posgrado (12,76) – Educación básica (0,51).
Ocupación principal	Empleado/a privado (27,55). Empresario/microempresario (19,39). Estudiante (19,39). Empleado/a público (16,33). Comerciante (13,78). Otro (2,04). Quehaceres del hogar (2,04).
Ingresos mensuales	\$571–1.000 (56,12%). \$1.001–2.000 (15,31%). Depende economía familiar (15,31%). \$301–570 (8,16%). Hasta \$300 (2,04%). Más de \$2.000 (2,04%).

Nota. Elaboración propia a partir de encuestas aplicadas en 2026.

La distribución por sexo es equilibrada entre hombres y mujeres, por lo que la propuesta no requiere segmentación diferenciada por este ítem, en cuanto a la edad, la mayor concentración se ubica entre los 18 y 50 años, con un pico en el grupo de 36 a 50, personas en etapa productiva con independencia para organizar viajes y destinar recursos al esparcimiento. La mayoría de los encuestados reside en la ciudad Quito y alrededores, lo que ubica al proyecto en una influencia urbana inmediata, favorece traslados de corta distancia y refuerza la posibilidad de recibir visitantes en periodos breves, sobre todo fines de semana o feriados, tal como advierte García Rodea et al. (2023), al analizar dinámicas en destinos rurales próximos a núcleos urbanos.

En cuanto a formación académica, el predominio de estudios superiores y técnicos sugiere un público que espera orden y claridad en la organización de los servicios además de coherencia entre la propuesta y el entorno. Miedes-Ugarte y Flores-Ruiz (2024) señalan que quienes tienen mayor preparación académica suelen interesarse por iniciativas con componentes ambientales y contenidos educativos, algo que se vincula directamente con el enfoque de este proyecto.

En lo económico, la concentración de ingresos entre USD 571 y 1.000 revela un grupo con capacidad de gasto moderada, lo que obliga a fijar precios acordes sin restringir la participación del segmento principal, estas características dibujan a un visitante urbano, laboralmente activo y cercano al territorio, lo que reduce las limitaciones de desplazamiento y facilita flujos constantes sin depender de mercados lejanos. La variedad en estado civil y ocupación permite además estructurar actividades tanto para grupos familiares como para círculos sociales. Bajo estas condiciones la propuesta debe sostenerse en organización eficiente, precios razonables y una identidad clara vinculada al entorno natural, en línea con lo planteado por Rodríguez et al. (2023) sobre la afinidad de adultos activos por espacios rurales cercanos que combinen recreación y contacto con la naturaleza.

4.2.2. Segmento de mercado

Con el propósito de identificar patrones de comportamiento vinculados al consumo turístico, se realizaron cruces entre variables sociodemográficas y hábitos de viaje. Este procedimiento permitió reconocer combinaciones relevantes para la estructuración comercial del proyecto.

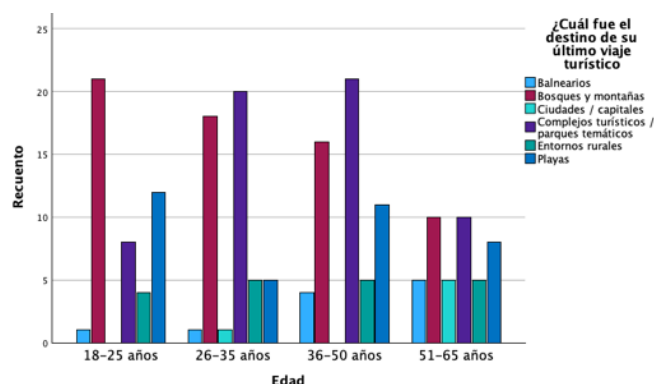


Figura 1 Cruce de variables: edad y destino del último viaje turístico.

La relación entre la edad de los encuestados y el tipo de destino visitado evidencia diferencias claras en las elecciones según etapa de vida. En los grupos de 18 a 35 años se observa mayor inclinación hacia bosques y montañas, así como hacia complejos turísticos y parques temáticos. Esta combinación refleja interés por actividades que articulan naturaleza con infraestructura recreativa organizada.

En el grupo de 36 a 50 años predomina el interés por complejos turísticos, seguido de espacios naturales, lo que sugiere que valoran entornos con comodidad, servicios definidos y contacto con el paisaje. Rodríguez et al. (2023) señalan que la población adulta en edad productiva tiende a priorizar propuestas estructuradas en escenarios rurales cercanos a zonas urbanas, algo coherente con la distribución observada.

El grupo de 51 a 65 años, en cambio, muestra elecciones más repartidas entre alternativas, lo que puede asociarse a motivaciones de descanso y contemplación más que a dinámicas recreativas intensas. Los datos muestran que las personas entre 26 y 50 años concentran mayor participación en destinos que combinan entorno natural con servicios

organizados, lo que orienta la configuración del proyecto en cuanto a estructura de actividades, diseño de espacios y nivel de organización requerido.

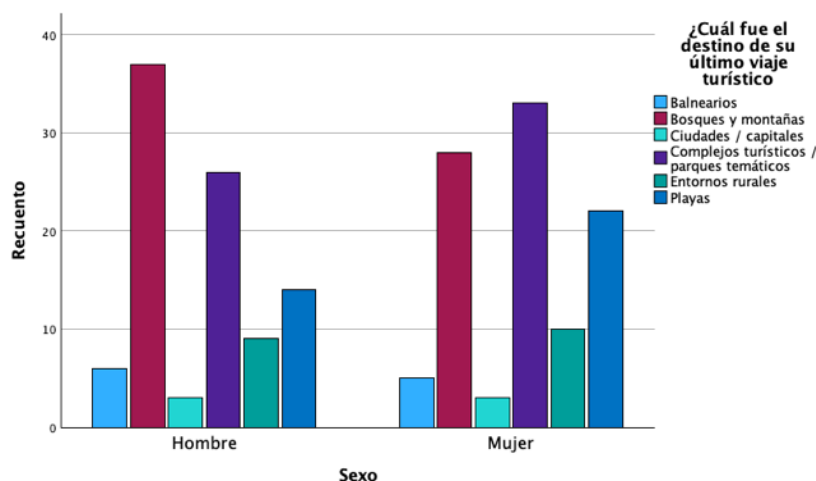


Figura 2 Destino del último viaje turístico según sexo.

La distribución evidencia comportamientos similares entre hombres y mujeres en la elección de destinos, con mayor presencia de visitas a bosques y montañas, así como a complejos turísticos y parques temáticos. En el caso femenino se observa una ligera mayor participación en este último tipo de espacios, mientras que en el grupo masculino destaca una proporción más elevada en visitas a playas.

La preferencia compartida por entornos naturales con infraestructura organizada sugiere que el interés no depende del género sino de la experiencia ofrecida. Rodríguez et al. (2023) señalan que en iniciativas rurales próximas a centros urbanos la elección del destino responde sobre todo al tipo de actividad y no a variables demográficas aisladas, por lo que la propuesta puede diseñarse sin segmentación específica por género, priorizando experiencias integrales de paisaje, recreación y servicios definidos.

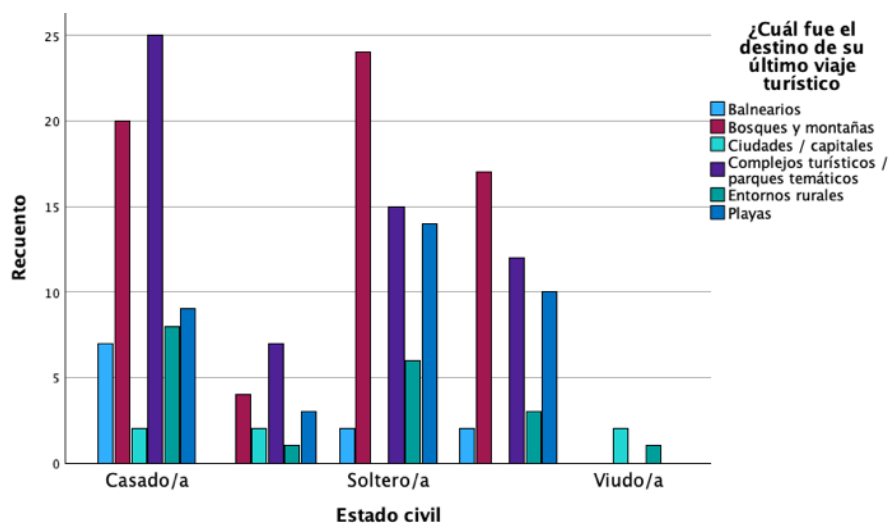


Figura 3 Destino del último viaje turístico según estado civil.

Las personas casadas concentran mayor participación en visitas a complejos turísticos y a bosques y montañas, lo que sugiere inclinación por espacios que combinan recreación organizada con entorno natural, posiblemente ligados a actividades familiares. Entre los solteros hay presencia significativa tanto en bosques y montañas como en playas y complejos turísticos, con mayor diversidad en la elección del destino, lo que puede relacionarse con viajes en grupo o motivaciones sociales.

La categoría de viudo o viuda presenta participación limitada y se concentra sobre todo en opciones naturales, aunque con menor volumen que los demás grupos.

Estos datos indican que el proyecto puede estructurar actividades tanto para núcleos familiares como para grupos sociales, sin limitarse a un único perfil relacional. Rodríguez et al. (2023) señalan que en contextos rurales cercanos a centros urbanos las decisiones de viaje suelen depender de la posibilidad de compartir experiencias en entornos organizados, lo que es coherente con la distribución observada.

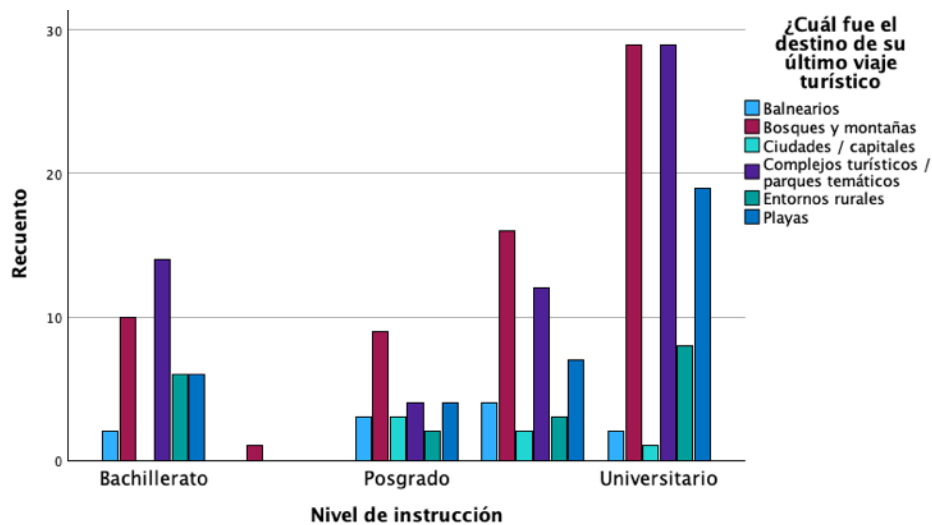


Figura 4 Destino del último viaje turístico según nivel de instrucción.

Las personas con nivel universitario visitan con más frecuencia bosques y montañas y complejos turísticos o parques temáticos, seguidos por las playas, un patrón que refleja interés por experiencias que combinan naturaleza, planificación y variedad recreativa. Entre quienes tienen posgrado la distribución es más equilibrada entre destinos naturales y complejos turísticos, lo que sugiere una búsqueda de experiencias organizadas, pero con un componente más reflexivo y menos masivo. El grupo con bachillerato, en cambio, se inclina más hacia complejos turísticos y destinos naturales con menor diversificación, algo que puede asociarse a factores económicos y a patrones de consumo más tradicionales.

Esto coincide con lo señalado por Miedes-Ugarte y Flores-Ruiz (2024), quienes indican que el nivel de instrucción influye en la valoración de propuestas turísticas estructuradas, sostenibles y con componentes educativos. Desde esta lectura, el segmento con formación universitaria y de posgrado representa un público estratégico para el parque temático rural regenerativo, dada su afinidad por destinos que integran naturaleza, planificación y experiencias diferenciadas.

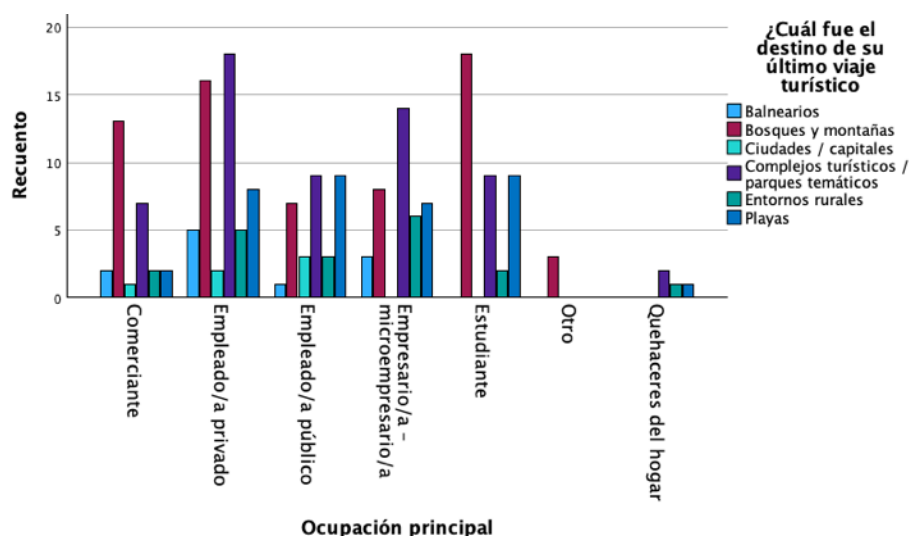


Figura 5 Destino del último viaje turístico según nivel de instrucción.

La formación académica también marca diferencias en el destino del último viaje. Quienes tienen estudios universitarios concentran mayor participación en bosques y montañas y en complejos turísticos o parques temáticos, lo que indica interés por espacios que integren entorno natural con servicios organizados. Entre quienes tienen posgrado la tendencia es similar aunque con menor volumen, mientras que el nivel de bachillerato muestra participación relevante en complejos turísticos y destinos naturales, con menor variedad que los niveles superiores.

Que las personas con formación universitaria prefieran destinos que combinan naturaleza e infraestructura organizada sugiere expectativas de planificación, calidad de servicio y coherencia en la propuesta. Miedes-Ugarte & Flores-Ruiz (2024), señalan que los visitantes con mayor preparación académica valoran experiencias con componentes ambientales y contenido interpretativo, algo alineado con la orientación de este proyecto.

Esto orienta el diseño hacia actividades definidas, señalética adecuada y espacios organizados que respondan a un público más exigente en la organización del servicio.

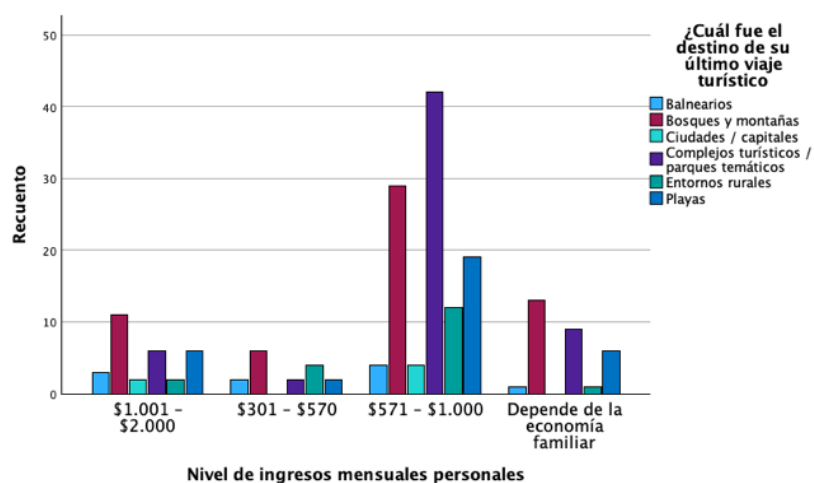


Figura 6 Destino del último viaje turístico según nivel de ingresos mensuales personales.

El nivel de ingresos también marca diferencias claras. El grupo entre USD 571 y 1.000 registra la mayor participación en complejos turísticos y parques temáticos, seguido por bosques y montañas y en menor medida playas, lo que confirma inclinación por espacios organizados dentro de un presupuesto accesible. En el rango de USD 1.001 a 2.000 se mantiene el interés por destinos naturales y recreativos estructurados, aunque con menor volumen, mientras que los ingresos más bajos muestran elecciones más concentradas y menos diversificadas, posiblemente por limitaciones presupuestarias al planificar desplazamientos.

La categoría que depende de la economía familiar mantiene participación relevante en destinos naturales y complejos turísticos, lo que sugiere decisiones condicionadas más por la disponibilidad económica del hogar que por preferencias individuales. El comportamiento del ingreso intermedio resulta particularmente significativo para el proyecto, pues este grupo concentra la mayor frecuencia en destinos que combinan naturaleza con infraestructura organizada. Esto orienta la necesidad de fijar tarifas alineadas con una capacidad de gasto moderada, sin restringir la participación del grupo más representativo.

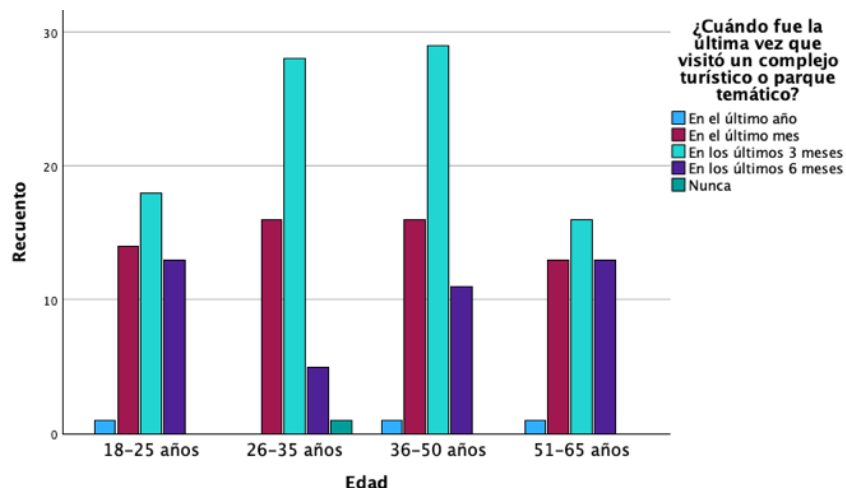


Figura 7 Edad y frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos.

El cruce entre edad y frecuencia de visita muestra una recurrencia significativa entre los 26 y 50 años, con la mayor proporción de visitas en los últimos tres meses, patrón de consumo relativamente constante y no esporádico. El grupo de 18 a 25 años también registra actividad reciente aunque con menor intensidad, mientras que el segmento de 51 a 65 años presenta una distribución más equilibrada entre visitas del último mes y de los últimos seis meses, con un ritmo de consumo menos frecuente.

La categoría “nunca” tiene una presencia marginal, especialmente en los rangos intermedios de edad, lo que confirma que la mayoría de los encuestados posee experiencia previa en complejos turísticos o parques temáticos. Este dato resulta relevante porque reduce la necesidad de procesos extensivos de sensibilización del mercado; el público objetivo ya reconoce y consume este tipo de productos.

En términos estratégicos, la recurrencia observada en adultos jóvenes y población en etapa productiva coincide con lo planteado por Rodríguez et al. (2023), quienes identifican a este grupo como el núcleo de la demanda en propuestas recreativas rurales cercanas a centros urbanos. La periodicidad detectada fortalece la viabilidad comercial del proyecto, al evidenciar que existe hábito de visita y no únicamente interés potencial.

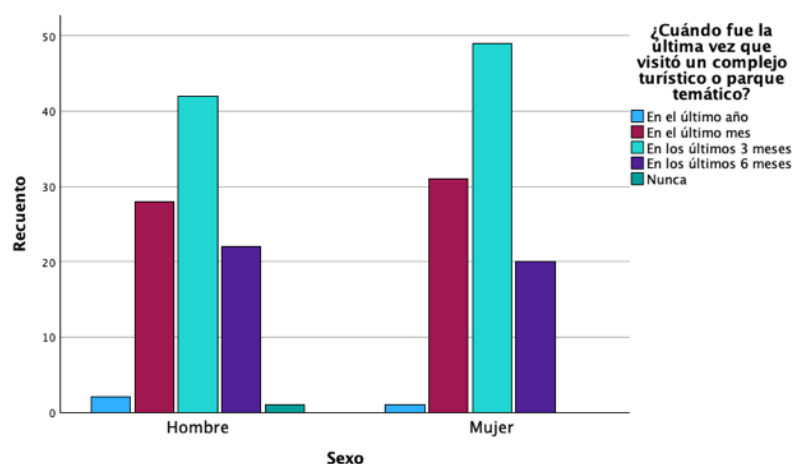


Figura 8 *Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según sexo.*

Hombres y mujeres muestran un comportamiento similar en la periodicidad de visita, con mayor concentración en la categoría de los últimos tres meses seguida por el último mes, lo que indica familiaridad con este tipo de espacios y un consumo relativamente constante. La proporción que nunca ha visitado un complejo turístico o parque temático es mínima, en especial entre las mujeres, lo que confirma que la propuesta no se dirige a un público ajeno a este tipo de experiencia y reduce el riesgo de introducir el proyecto en el mercado.

Aunque las mujeres presentan una ligera mayor frecuencia reciente, la diferencia no configura una segmentación marcada por género. El patrón observado sugiere que esta variable no actúa como criterio determinante para la estructuración de la oferta, ya que el hábito de visita se mantiene estable en ambos grupos. La regularidad identificada respalda la existencia de una demanda activa y recurrente, condición que favorece la sostenibilidad comercial del proyecto en el tiempo.

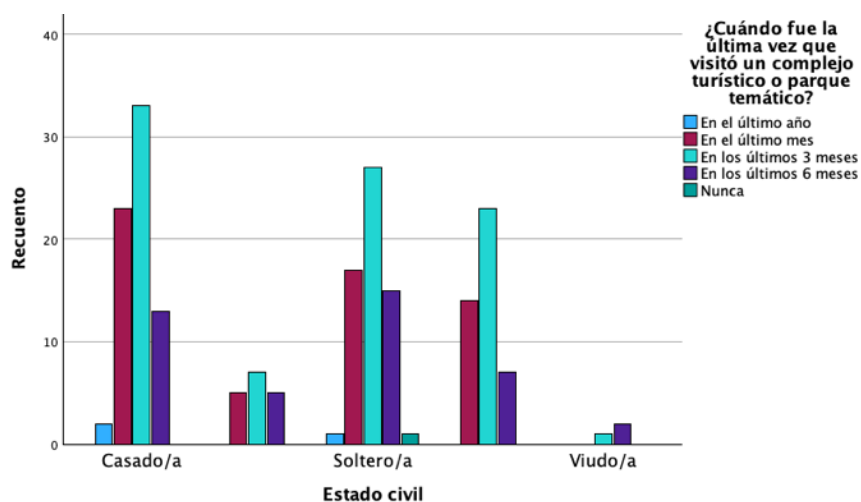


Figura 9 Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según estado civil.

Las personas casadas y solteras concentran las visitas más recientes. En ambos grupos predomina la categoría de los últimos tres meses seguida por el último mes, práctica relativamente frecuente de este tipo de actividad. Entre casados la recurrencia podría vincularse a desplazamientos familiares o actividades planificadas en grupo, mientras que entre solteros la dinámica es igualmente activa y podría asociarse a viajes con amigos o salidas sociales breves. La categoría viudo o viuda presenta menor participación, aunque mantiene registros en los últimos seis meses, lo que refleja una frecuencia más esporádica.

La baja proporción de respuestas en la categoría nunca confirma que la mayoría de los encuestados, sin importar su estado civil, ya tiene experiencia previa en complejos turísticos o parques temáticos. Esto refuerza la viabilidad del proyecto, pues no se trata de introducir un producto desconocido sino más bien de ofrecer una alternativa diferenciada dentro de un formato que el mercado ya consume. La concentración de visitas recientes en públicos casados y solteros sugiere que la propuesta puede estructurarse tanto para dinámicas familiares como para actividades recreativas entre pares, sin limitarse a un único tipo de usuario.

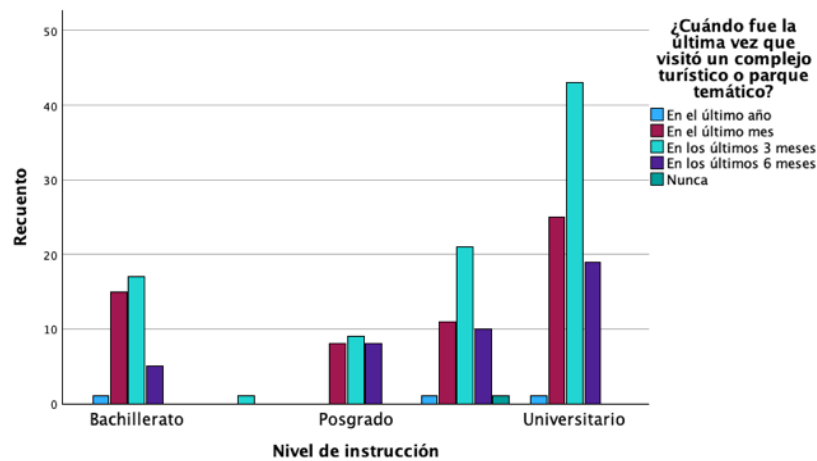


Figura 10 Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según nivel de instrucción.

El nivel de instrucción también influye en la frecuencia de visita, con mayor recurrencia entre quienes tienen formación universitaria. En este segmento predomina la categoría de los últimos tres meses, seguida por el último mes y por los últimos seis meses, patrón de consumo activo y sostenido. Entre quienes tienen posgrado también hay visitas recientes, aunque con menor volumen, mientras que el grupo con bachillerato muestra participación más moderada. La categoría nunca mantiene valores mínimos en todos los niveles formativos, lo que confirma experiencia previa generalizada en este tipo de espacios.

La mayor frecuencia entre visitantes con educación universitaria sugiere afinidad por propuestas organizadas que integren componentes ambientales y de aprendizaje. Esto se relaciona con lo planteado por Miedes-Ugarte & Flores-Ruiz (2024), quienes sostienen que los visitantes con mayor nivel formativo valoran experiencias que articulen recreación, sostenibilidad y contenido interpretativo. La distribución observada respalda estructurar el parque temático rural regenerativo con elementos educativos y ambientales bien definidos, pensados para un público que busca no solo entretenimiento sino también coherencia temática y organización del servicio.

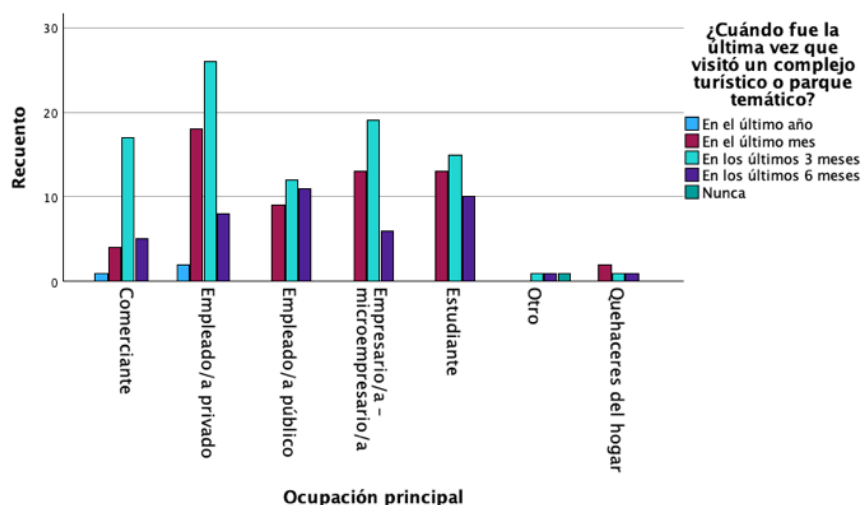


Figura 11 Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según ocupación principal.

La ocupación principal también incide en la frecuencia de visita, con mayor recurrencia entre empleados del sector privado, empresarios o microempresarios y estudiantes. En estos grupos predomina la categoría de los últimos tres meses, seguida por el último mes, consumo relativamente continuo. Los empleados públicos muestran también participación relevante, aunque con menor intensidad, mientras que las categorías de otras ocupaciones y quehaceres del hogar registran valores reducidos, lo que sugiere menor frecuencia de desplazamiento hacia complejos turísticos organizados.

La concentración en personas económicamente activas confirma que el público con ingresos propios y dinámica laboral estable participa más en actividades recreativas estructuradas. Esto coincide con lo señalado por Rodríguez et al. (2023), quienes identifican a la población en etapa productiva como el segmento predominante en propuestas de turismo rural cercanas a centros urbanos. La presencia significativa de estudiantes sugiere además que el proyecto podría incorporar estrategias diferenciadas para públicos jóvenes con presupuestos moderados, sin descuidar el segmento principal de trabajadores formales y emprendedores.

La distribución observada reafirma que la demanda potencial se concentra en perfiles con autonomía económica y capacidad de decisión, lo que favorece la estabilidad de flujo de visitantes y respalda la viabilidad comercial del parque temático rural regenerativo.

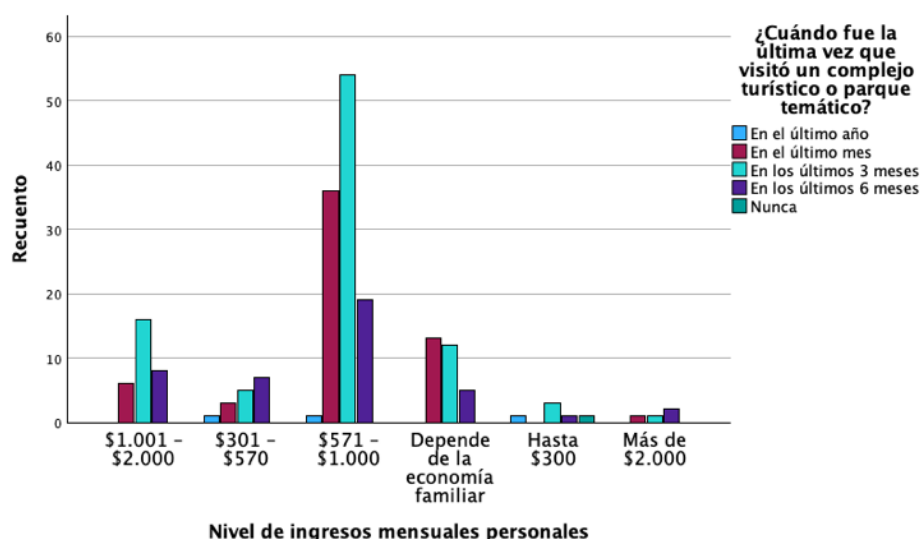


Figura 12 Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos según nivel de ingresos mensuales personales.

El cruce entre ingresos y frecuencia de visita muestra una concentración significativa en el rango de USD 571 a 1.000, con predominio de visitas en los últimos tres meses y en el último mes, patrón de consumo reciente y sostenido. Los ingresos entre USD 1.001 y 2.000 también registran participación activa, aunque con menor volumen, mientras que los rangos inferiores presentan frecuencias más moderadas y las categorías de hasta USD 300 y más de USD 2.000 muestran participación reducida dentro de la muestra.

Esta recurrencia en el segmento de ingresos medios confirma que el grupo tiene capacidad de gasto suficiente para actividades recreativas organizadas sin que esto represente un desembolso excesivo. En baja proporción la opción nunca refuerza que el mercado objetivo ya tiene experiencia previa en este tipo de productos, lo que reduce la incertidumbre de aceptación del formato y orienta el diseño del parque hacia una propuesta diferenciada más que introductoria.

La distribución observada permite concluir que el segmento de ingresos medios no solo es el más numeroso sino también el más activo en frecuencia de visita, lo que lo posiciona como público prioritario para la estructuración tarifaria y el dimensionamiento del proyecto.

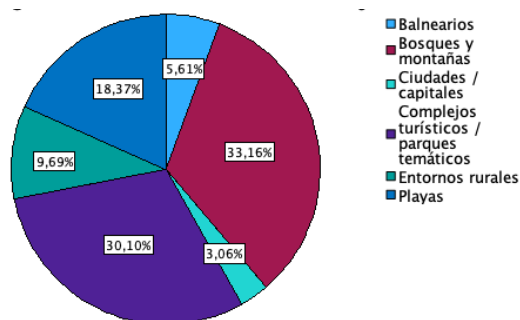


Figura 13 Destino del último viaje turístico de los encuestados.

El destino del último viaje turístico muestra una clara inclinación hacia espacios naturales. Bosques y montañas concentran el 33,16% y los complejos turísticos o parques temáticos el 30,10%. Juntas, ambas categorías superan el 60% de las respuestas, señal de una tendencia sostenida hacia entornos naturales combinados con servicios organizados. Las playas representan el 18,37%, los entornos rurales el 9,69%, y balnearios (5,61%) y ciudades o capitales (3,06%) tienen menor participación.

Este predominio de destinos vinculados a la naturaleza confirma la afinidad por paisajes abiertos y actividades recreativas en contacto con el entorno, en línea con lo planteado por Rodríguez et al. (2023), quienes identifican este tipo de experiencias como uno de los principales atractivos del turismo rural contemporáneo. La alta participación de complejos turísticos, a su vez, refleja interés por espacios estructurados que ofrezcan organización, seguridad y servicios complementarios.

Estos resultados respaldan la pertinencia del parque temático rural regenerativo, al evidenciar que el público encuestado ya orienta sus desplazamientos hacia destinos que combinan naturaleza e infraestructura planificada.

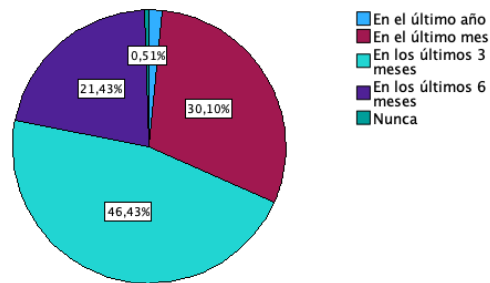


Figura 14 Frecuencia de visita a complejos turísticos o parques temáticos.

El 46,43% de los encuestados visitó un complejo turístico o parque temático en los últimos tres meses, y el 30,10% lo hizo en el último mes. Más del 76% de la muestra tiene entonces una experiencia reciente en este tipo de espacios recreativos. El 21,43% reporta visitas en los últimos seis meses, mientras que la categoría del último año tiene participación mínima (0,51%) y la opción nunca es prácticamente inexistente en la muestra.

La alta concentración en periodos recientes confirma la existencia de un hábito de consumo activo y sostenido. No se trata de un interés eventual, sino de una práctica recurrente dentro del comportamiento turístico del público encuestado. Este patrón resulta consistente con lo planteado por Rodríguez et al. (2023), quienes señalan que los adultos económicamente activos mantienen desplazamientos frecuentes hacia espacios recreativos organizados ubicados en entornos naturales cercanos. La recurrencia observada fortalece la viabilidad del proyecto, ya que evidencia un mercado familiarizado con el formato de parque temático y con disposición a repetir este tipo de experiencias dentro de intervalos cortos de tiempo.

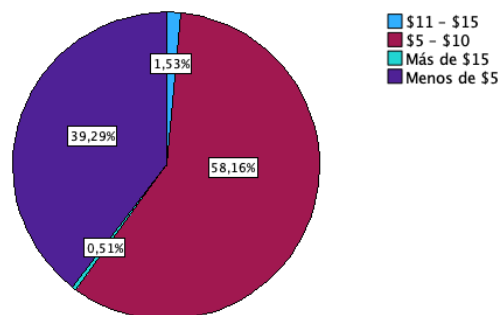


Figura 15 Monto pagado por persona en el ingreso durante la última visita a un complejo turístico o parque temático.

El 58,16% de los encuestados pagó entre USD 5 y 10 por persona en su última visita, seguido por el rango de menos de USD 5 con 39,29%. Los valores superiores a USD 11 tienen participación mínima, 1,53% entre USD 11 y 15 y 0,51% más de USD 15. La concentración en tarifas inferiores a USD 10 revela sensibilidad al precio y preferencia por opciones accesibles, ya que más del 97% de la muestra se ubica en ese rango o por debajo, lo que delimita con claridad el umbral de pago aceptado por el mercado. La distribución observada constituye un insumo directo para la formulación financiera del parque temático rural regenerativo, ya que permite estimar un rango de ingreso por persona alineado con la disposición real de pago del segmento objetivo. Establecer tarifas por encima de los valores predominantes podría restringir la demanda, mientras que mantener precios dentro del rango identificado favorecería la captación de los visitantes.

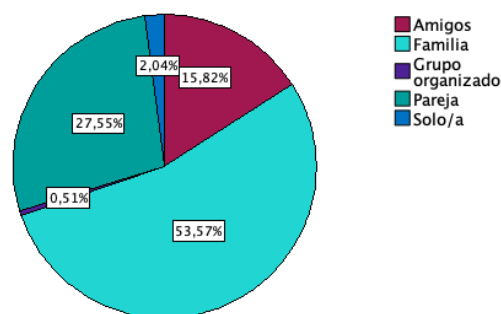


Figura 16 *Compañía durante el último viaje turístico.*

El 53,57% de los encuestados realizó su último viaje acompañado por su familia, lo que posiciona al núcleo familiar como el principal contexto de desplazamiento turístico en la muestra. Le siguen los viajes en pareja (27,55%) y las salidas con amigos (15,82%), mientras que las opciones de viajar solo (2,04%) y en grupo organizado (0,51%) tienen participación marginal. Este predominio del acompañamiento familiar indica que las decisiones de viaje responden sobre todo a dinámicas grupales y no individuales, por lo que la oferta debe contemplar espacios adecuados para distintas edades, zonas de permanencia colectiva y actividades que puedan disfrutarse simultáneamente entre niños y adultos.

La participación relevante de parejas sugiere además incorporar ambientes que favorezcan experiencias compartidas en entornos tranquilos y organizados. La baja proporción de visitantes individuales o en grupos formales indica, por su parte, que el proyecto no debe orientarse principalmente a excursiones institucionales ni a turismo masivo organizado. Esto refuerza la pertinencia de diseñar el parque como un espacio versátil, capaz de atender dinámicas familiares y sociales sin depender de mercados altamente especializados, en línea con lo señalado por Rodríguez et al. (2023) sobre las familias urbanas como uno de los segmentos predominantes en desplazamientos hacia entornos rurales cercanos.

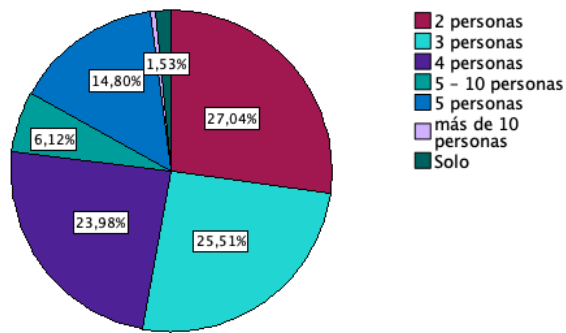


Figura 17 Número de personas que acompañaron al encuestado en su último viaje turístico.

La mayor proporción de desplazamientos se hizo en grupos pequeños. El 27,04% viajó con dos personas, el 25,51% con tres y el 23,98% con cuatro, valores que en conjunto superan el 75% de la muestra y confirman el predominio de grupos reducidos. Los viajes con cinco personas representan el 14,80% y los grupos de seis a diez el 6,12%, mientras que las categorías de más de diez personas y de viajar solo tienen participación mínima.

Esta concentración en grupos de dos a cuatro integrantes es coherente con la predominancia de viajes en familia y en pareja identificada antes. Sugiere que la demanda no se orienta hacia excursiones masivas ni desplazamientos individuales sino hacia unidades familiares o grupos sociales cercanos. Esta información resulta relevante para el diseño del parque, pues permite proyectar áreas de estancia, zonas de alimentación y espacios recreativos pensados para grupos compactos, además de considerar tarifas diferenciadas para núcleos familiares acordes al tamaño promedio de acompañamiento observado. En definitiva, el proyecto debe priorizar comodidad, seguridad y funcionalidad para grupos pequeños más que estrategias de turismo masivo organizado.

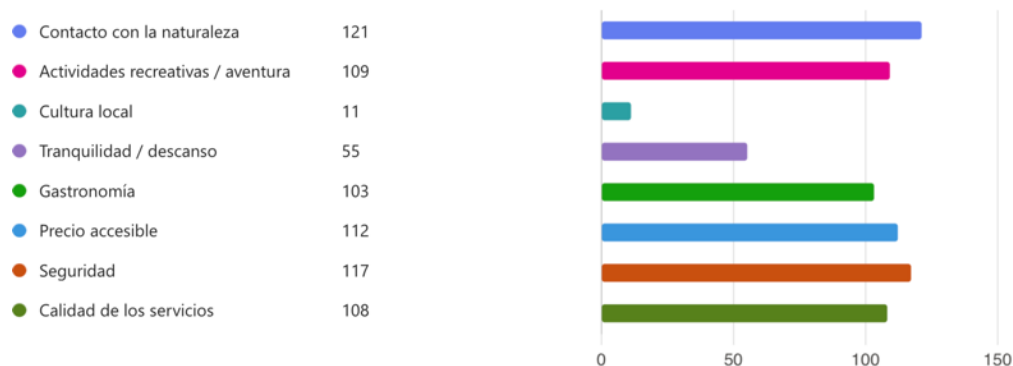


Figura 18 Aspectos más valorados al elegir un destino turístico.

El contacto con la naturaleza es el aspecto que más pesa al elegir un destino turístico, lo que confirma la coherencia con los resultados previos sobre la inclinación hacia bosques, montañas y espacios abiertos. En un segundo nivel de relevancia aparecen la seguridad y el precio accesible, lo que muestra que la decisión no depende solo del entorno sino también de condiciones que reduzcan la incertidumbre y equilibren costo y experiencia. Las actividades recreativas, la calidad del servicio y la gastronomía también ocupan un lugar destacado entre las prioridades, señal de que el público busca además una oferta estructurada que complemente el entorno natural, no solo la contemplación del paisaje.

La cultura local tiene menor incidencia como criterio principal de elección, lo que no significa ausencia de interés, sino que puede integrarse como componente de valor agregado sin ser el factor decisivo al momento de escoger el destino.

Este predominio del entorno natural se alinea con lo planteado por Rodríguez et al. (2023), quienes identifican el vínculo con la naturaleza como uno de los principales motivadores en desplazamientos hacia destinos rurales cercanos a centros urbanos. En conjunto estas prioridades orientan la propuesta hacia un parque temático rural que articule paisaje, seguridad operativa y accesibilidad económica, integrando experiencias organizadas sin perder coherencia ambiental.

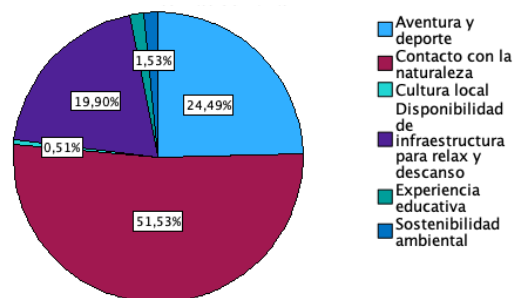


Figura 19 *Aspecto considerado más atractivo en un parque temático rural.*

El contacto con la naturaleza se posiciona como el componente más atractivo dentro de un parque temático rural, superando ampliamente al resto de alternativas. Este resultado confirma la coherencia entre las motivaciones generales de viaje y las expectativas frente a la propuesta específica del proyecto. En un segundo nivel de interés se ubican las actividades de aventura y deporte, seguidas por la disponibilidad de infraestructura para relajación y descanso. Esta combinación sugiere que el visitante no busca únicamente contemplación del entorno, sino también experiencias dinámicas y espacios adecuados para permanencia cómoda.

Las opciones vinculadas a la experiencia educativa y a la sostenibilidad ambiental tienen menor prioridad como elemento principal de atracción, aunque esto no implica que carezcan de valor. Pueden funcionar como complementos que refuercen el concepto del proyecto sin ser el eje central. La preferencia dominante por el entorno natural es coherente con lo planteado por García Rodea et al. (2023), que menciona que el vínculo con paisajes abiertos y actividades al aire libre es uno de los principales detonantes del turismo rural contemporáneo, y con lo expuesto por (Duarte et al., 2024), sobre la importancia de estructurar experiencias integradas al territorio.

En consecuencia, el parque temático rural regenerativo deberá priorizar el diseño de espacios que potencien el contacto directo con el paisaje, incorporando actividades recreativas organizadas y zonas de descanso, mientras que los componentes educativos y de sostenibilidad pueden consolidarse como elementos diferenciadores que fortalezcan la propuesta sin desplazar el interés principal del visitante.

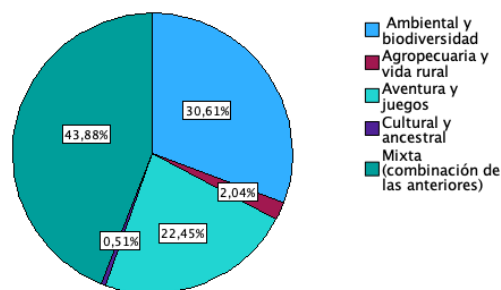


Figura 20 *Temática considerada más adecuada para un parque temático en entorno rural.*

La opción con mayor aceptación corresponde a una temática mixta que combine varios enfoques, lo que indica mayor interés por propuestas integrales que por conceptos rígidos o especializados. El visitante no busca entonces una experiencia centrada en un único eje sino una oferta que articule diversos componentes en un mismo espacio. En segundo lugar, se ubica la temática ambiental y de biodiversidad, seguida por aventura y juegos, jerarquía que confirma que el entorno natural sigue siendo el núcleo de interés, complementado por actividades dinámicas que aporten interacción y entretenimiento.

Las alternativas de agropecuaria y vida rural, así como la cultural y ancestral, tienen menor nivel de aceptación como temática principal, aunque esto no implica desinterés absoluto. Podrían integrarse como parte del enfoque mixto sin ser el eje dominante del proyecto.

Esta inclinación hacia una propuesta combinada es coherente con lo planteado por García Rodea et al. (2023) quienes señalan que los parques temáticos rurales deben integrar recursos naturales, culturales y recreativos para generar experiencias diferenciadas y contextualizadas. El interés por componentes ambientales se relaciona además con el enfoque regenerativo desarrollado en el marco teórico, que promueve articular conservación, recreación y educación (Miedes-Ugarte & Flores-Ruiz, 2024). La distribución observada respalda estructurar el parque bajo un concepto híbrido, donde el componente ambiental actúe como eje articulador y las actividades recreativas y los espacios de interpretación lo complementen.

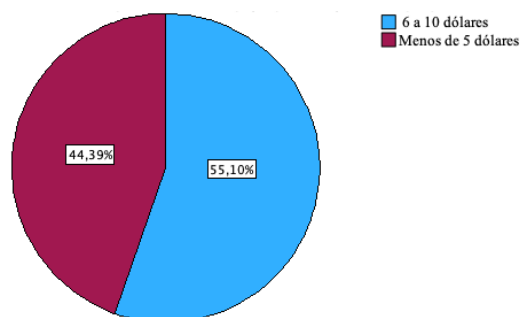


Figura 21 *Precio considerado adecuado para el ingreso a un parque temático rural.*

La mayoría de los encuestados considera adecuado un ingreso de entre seis y diez dólares, aunque una proporción también significativa prefiere tarifas inferiores a cinco dólares, lo que confirma una clara inclinación hacia precios accesibles. La preferencia mayoritaria por el rango intermedio sugiere disposición a pagar un valor moderado siempre que la experiencia esté organizada y justifique el costo, mientras que la presencia relevante de respuestas en el tramo más bajo señala sensibilidad al precio y refuerza la necesidad de mantener coherencia entre la propuesta de valor y la estructura tarifaria.

Estos resultados permiten delimitar un rango referencial para la planificación financiera del parque. La estructura de precios deberá equilibrar accesibilidad y sostenibilidad económica, considerando que el mercado objetivo prioriza naturaleza, seguridad y organización, aunque mantiene cautela frente a incrementos tarifarios. Una tarifa excesiva podría limitar la demanda, mientras que un valor alineado con la capacidad de pago favorece la estabilidad del flujo de ingresos.

Tabla 3 *Percepción de los encuestados sobre el diseño, sostenibilidad y servicios del parque temático rural.*

Variable evaluada	Nivel de importancia predominante
Integración arquitectónica al paisaje	Alta
Prácticas ambientales sostenibles	Alta
Áreas verdes bien mantenidas	Alta
Ambientes de descanso	Alta
Actividades naturaleza/aventura	Alta
Programas familiares	Alta
Diseño moderno	Moderada
Presencia de animales	Moderada
Conectividad a internet	Moderada

Nota. Clasificación basada en la agrupación de respuestas obtenidas mediante escala tipo Likert de cinco niveles (muy baja a muy alta importancia). Elaboración propia (2026).

La evaluación de atributos mediante escala Likert muestra que la integración arquitectónica al paisaje, las prácticas ambientales sostenibles, el mantenimiento de áreas verdes, los espacios de descanso, las actividades ligadas a la naturaleza y los programas familiares concentran los niveles más altos de importancia en la muestra. Esta priorización es coherente con los resultados previos sobre motivaciones de viaje y preferencias temáticas, y muestra que el visitante no busca solo entretenimiento, sino que el proyecto guarde armonía con el entorno e incorpore criterios ambientales visibles en su diseño y operación.

Atributos como el diseño moderno, la presencia de animales y la conectividad a internet reciben una valoración intermedia. Pueden servir de apoyo a la experiencia general, pero no son el elemento decisivo en la elección del parque.

Esta jerarquización se vincula con lo planteado por Miedes-Ugarte & Flores-Ruiz (2024), quienes señalan que las iniciativas con enfoque regenerativo deben articular paisaje, sostenibilidad y experiencia en una propuesta coherente. De igual forma, García Rodea et al. (2023) manifiestan que la integración territorial es un factor determinante en la consolidación de parques temáticos rurales.

Los resultados orientan entonces el diseño del proyecto hacia un modelo donde la integración ambiental, la funcionalidad del espacio y la experiencia familiar ocupen un lugar central, mientras los elementos tecnológicos o estéticos cumplen un rol complementario.

4.3 Análisis de la competencia

El análisis de la competencia buscó identificar la estructura de la oferta turística existente en el área de influencia del proyecto y reconocer las características de los servicios que actualmente reciben los visitantes. A continuación, se presenta la síntesis comparativa de los principales aspectos observados.

Tabla 4 *Síntesis comparativa de la competencia turística.*

Aspecto clave	Villa Encantada	Los Laureles	La Piedra
Tipo y enfoque	Parque temático, familiar.	Complejo turístico, familiar.	Complejo turístico, recreativo.
Servicios principales	Ingreso, recreación, alimentación.	Alimentación, recreación.	Ingreso, alimentación, camping, aventura.
Permanencia promedio	Menos 2 horas.	Más de 2 horas.	Más de 2 horas.
Segmento predominante	Familias y grupos.	Familias y grupos.	Familias, jóvenes y grupos.
Integración con el entorno	Media.	Media.	Media.
Prácticas sostenibles visibles	Manejo básico de residuos.	Manejo básico de residuos.	Manejo básico de residuos.
Elementos diferenciadores	Temáticas por temporada.	Espacios amplios.	Actividades de aventura.
Principales debilidades	Costos elevados, espacio limitado.	Costos elevados.	Costos elevados, espacio limitado.

Nota. Elaboración propia a partir de fichas de observación aplicadas en 2026.

La información comparativa permite identificar que la oferta existente se orienta principalmente a un público familiar con enfoque recreativo. En los tres establecimientos se constató presencia significativa de niños, jóvenes y grupos, así como una procedencia mayoritariamente provincial. La concurrencia observada durante fines de semana confirma que el sector mantiene una dinámica turística activa.

En la estructura del servicio predomina un esquema de ingreso general, alimentación y actividades recreativas básicas, lo que se relaciona con tiempos de permanencia relativamente breves, sobre todo donde la experiencia no incorpora actividades adicionales. El establecimiento que integra camping y aventura logra extender la estadía, lo que demuestra que diversificar actividades influye directamente en el tiempo de permanencia.

Desde lo arquitectónico y ambiental los tres casos analizados muestran un nivel medio de integración con el entorno rural. Aunque existe cierta adaptación al paisaje, las prácticas ambientales se limitan al manejo básico de residuos, sin acciones de restauración ecológica ni una articulación clara entre el diseño del espacio, la experiencia del visitante y la sostenibilidad como concepto estructural.

Este análisis comparativo permite reconocer oportunidades claras de diferenciación. No se identifican propuestas que integren de forma sistemática regeneración ambiental, recorridos interpretativos o diseño paisajístico con intención temática. Incorporar actividades de aventura planificadas, espacios pensados para fotografía y acciones concretas de recuperación del entorno natural, como sembrar especies nativas, podría posicionar al proyecto bajo un enfoque distinto al que hoy predomina en el mercado.

4.4. Criterios técnicos aportados por expertos

Para fundamentar técnicamente las decisiones de diseño e implantación del parque se realizaron entrevistas semiestructuradas a cinco profesionales con experiencia en proyectos turísticos y rurales de los cuales son 3 arquitectos y dos especialistas en turismo. Se seleccionaron por su trayectoria en planificación, infraestructura y gestión en entornos rurales, lo que permitió recoger criterios directamente vinculados al contexto territorial de la propuesta.

Las entrevistas fueron transcritas y analizadas mediante un proceso de categorización temática, tomando como referencia las dimensiones definidas en la investigación. Este procedimiento identificó criterios periódicos y coincidencias entre los profesionales de arquitectura y turismo, los cuales fueron sistematizados para fundamentar técnicamente el diseño del parque. El guion de entrevista y las transcripciones completas se presentan en los Anexos 7 al 11.

Tabla 5 *Criterios técnicos coincidentes en el diseño del parque temático rural*

Dimensión clave	Aportes coincidentes de arquitectura y turismo
Territorio e implantación	Necesidad de respetar la topografía, el clima y el entorno rural auténtico.
Identidad rural	Valor del paisaje, la cultura local y la vida rural como atractivo principal.
Escala del proyecto	Rechazo a la urbanización y a construcciones dominantes.
Relación con el paisaje	Importancia de visuales, espacios abiertos y contacto con la naturaleza.
Sostenibilidad	Uso de materiales locales, vegetación nativa y manejo responsable de recursos.
Experiencia del visitante	Preferencia por experiencias sensoriales, familiares y seguras.
Accesibilidad y servicios	Valoración de accesos claros, baños funcionales y espacios cómodos.
Errores para evitar	Saturación del espacio, falta de planificación y pérdida de identidad.
Viabilidad y gestión	Importancia de cumplir normativa y planificar a largo plazo.

Nota. Elaboración propia con base en el proceso de categorización temática de las entrevistas semiestructuradas realizadas a tres arquitectos y dos especialistas en turismo. El guion de entrevista y las transcripciones completas se presentan en los Anexos 7, 8, 9, 10 y 11 (2026).

La información sistematizada muestra coincidencias claras sobre la necesidad de mantener coherencia territorial en el desarrollo del proyecto. La implantación debe adaptarse a la topografía y al clima, evitando intervenciones que alteren la escala rural del entorno. Los profesionales consultados coinciden en que el atractivo central no debe construirse artificialmente sino apoyarse en el paisaje y en la identidad local como base estructural de la propuesta.

Evitar edificaciones dominantes refuerza además la importancia de conservar proporciones acordes al contexto, priorizando infraestructura ligera y funcional, esto relacionado con lo señalado por (Reina-Usuga et al., 2024), quienes sostienen que los parques temáticos rurales deben integrarse al paisaje sin imponer estructuras ajenas a la dinámica espacio en donde se asientan.

En lo ambiental se enfatiza el uso de materiales locales, vegetación nativa y prácticas responsables en el manejo de recursos, planteamiento coherente con el enfoque regenerativo del marco teórico, que propone mejorar el entorno y no limitarse a mitigar impactos (Miedes-Ugarte & Flores-Ruiz, 2024).

Se subraya también la necesidad de garantizar condiciones básicas adecuadas, accesos definidos, servicios higiénicos funcionales y espacios cómodos como parte de la experiencia integral del visitante, criterio que se vincula con lo expuesto por Anzules-Falcones et al. (2024) sobre cómo la planificación operativa incide directamente en la sostenibilidad del proyecto turístico.

La convergencia entre arquitectura y turismo fortalece así la pertinencia del modelo planteado, pues la viabilidad del parque dependerá de articular implantación territorial, identidad rural, sostenibilidad y gestión planificada. Estas recomendaciones técnicas complementan los resultados anteriores y consolidan una base argumentativa sólida para el diseño del proyecto.

CAPÍTULO V

5. Estudio técnico del proyecto

El estudio técnico constituye la etapa en la que los resultados del diagnóstico territorial y del análisis de mercado se transforman en una propuesta espacial, funcional y operativa para WAYRA PARK. En este capítulo se define la organización interna del predio, la distribución de áreas, los criterios de implantación, la capacidad operativa preliminar, los lineamientos constructivos y el enfoque regenerativo que orienta el diseño del parque. La propuesta se plantea en función de las condiciones físicas del terreno, la protección del paisaje rural y las necesidades del visitante potencial identificado en la investigación.

5.1. Macro localización

El proyecto se desarrollará en la provincia de Pichincha, cantón Cayambe, parroquia Cangahua, comunidad La Josefina. Su ubicación presenta ventajas estratégicas por la cercanía a centros emisores de turistas como Quito, Otavalo, Ibarra y Cayambe, lo que facilita el acceso de visitantes nacionales durante fines de semana y feriados.

5.2. Micro localización

La implantación se realizará en un predio privado de cinco hectáreas perteneciente a la autora de la investigación.

El terreno presenta características favorables para el desarrollo turístico debido a:

- Accesibilidad vehicular.
- Disponibilidad de servicios básicos.
- Presencia de paisajes
- Registro de especies de avifauna con potencial para observación.



Figura 22 *Micro localización del proyecto.*
Fuente: Elaborada por Martín Córdor, (2026)

5.3. Dimensión del proyecto

El proyecto ocupará un predio de 50.000 m² (5 hectáreas), distribuidos de manera que se mantenga el equilibrio entre uso turístico, conservación ambiental y regeneración ecológica.

La propuesta prioriza una ocupación mínima del suelo mediante infraestructura ligera adaptada a la topografía existente.

Tabla 6 *Distribución de espacios del proyecto.*

Área funcional	Superficie estimada
Área administrativa y recepción	120 m ²
Cafetería y descanso	100 m ²
Baterías sanitarias	25 m ²
Parqueadero	200 m ²
Área de paintball	3.000 m ²
Área de canopy	2.000 m ²
Senderos interpretativos	1.200 m lineales
Plataformas de observación	12 unidades
Mirador principal	36 m ²
Área de regeneración ecológica	40.000 m ²

Nota. Elaboración propia, (2026)

5.7. Concepto temático del proyecto

El proyecto se concibe como un parque temático rural regenerativo que integra recreación, naturaleza y sostenibilidad dentro de un entorno rural. Busca diferenciarse de los complejos recreativos convencionales mediante experiencias ligadas a la regeneración ambiental, la interpretación del paisaje y el contacto directo con la biodiversidad local, dirigidas sobre todo a familias, parejas y visitantes urbanos interesados en espacios naturales organizados y actividades recreativas.

5.7.1. Concepto regenerativo y relación paisaje

El concepto del parque se fundamenta en la integración entre paisaje, biodiversidad y experiencia turística. La propuesta plantea una relación directa entre regeneración ecológica, uso responsable del suelo y apropiación del espacio rural mediante actividades recreativas

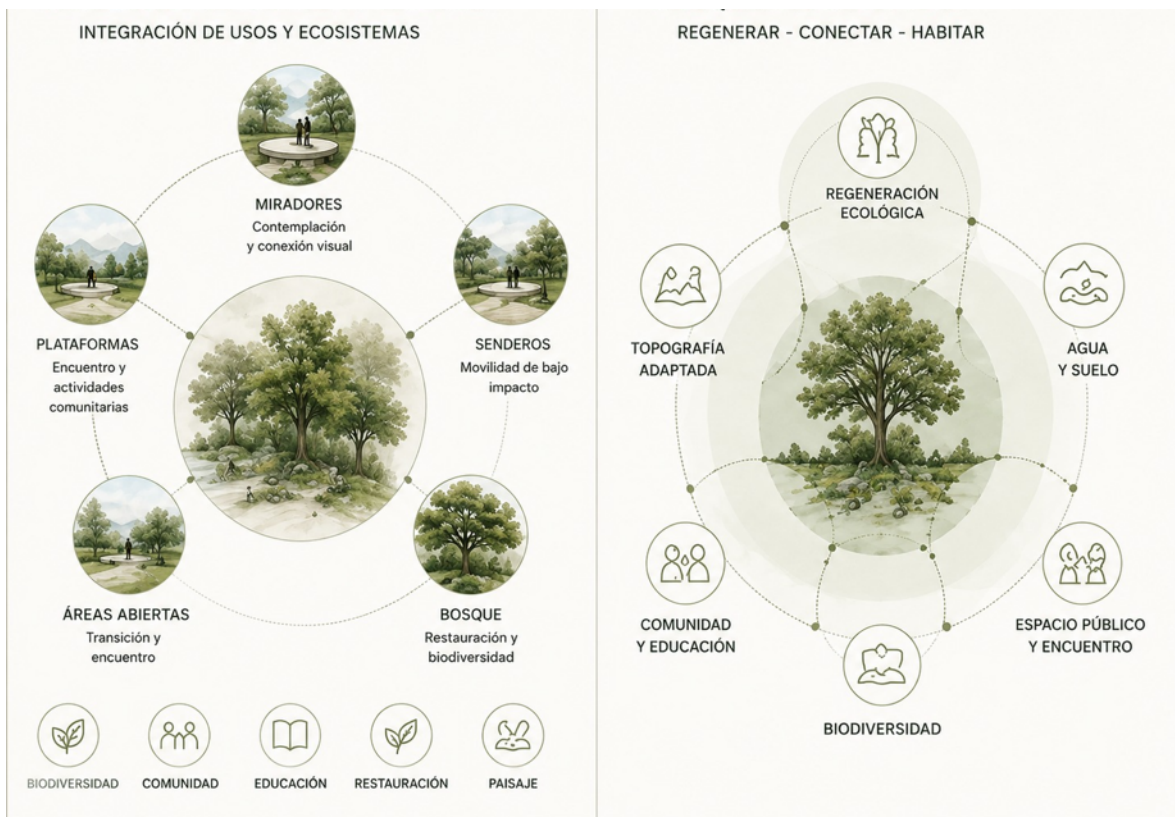


Figura 23 *Relación programa-paisaje y esquema conceptual.*

Fuente: Elaborado por Martín Córdor, (2026)

El principio de regenerar orienta las acciones para recuperar la cobertura vegetal del predio, proteger el suelo y fortalecer la biodiversidad local. El de conectar se refiere a la experiencia del visitante mediante senderos, miradores, recorridos interpretativos y contacto directo con el paisaje. El de habitar plantea una ocupación respetuosa del territorio mediante infraestructura ligera, materiales acordes al entorno y espacios pensados para la permanencia, el descanso y la contemplación.

5.9. Organización espacial y zonificación del proyecto

El terreno presenta pendientes moderadas, cobertura vegetal y áreas de pastizal propias del entorno. Estas características favorecen la implementación de infraestructura ligera y adaptada al relieve natural, reduciendo movimientos de tierra y alteraciones del paisaje.

La propuesta de implantación prioriza la conservación del entorno mediante una distribución funcional de las áreas del parque, considerando accesibilidad, drenaje natural, seguridad y aprovechamiento visual del paisaje. Se identifican además factores ambientales como la cercanía al río Guachalá y zonas con riesgo de erosión, aspectos que deberán contemplarse en la planificación técnica y constructiva del proyecto.

5.5.1. Implantación adaptativa y ocupación del terreno

La propuesta arquitectónica parte de una implantación adaptativa que responde directamente a la topografía del terreno. El diseño aprovecha las plataformas existentes y prioriza una ocupación escalonada del espacio, lo que minimiza movimientos de tierra y reduce las alteraciones sobre el relieve natural.

Los senderos siguen las curvas del terreno, lo que permite una circulación de bajo impacto ambiental y favorece la integración paisajística del proyecto. Esta estrategia reduce costos de nivelación y contención y fortalece el enfoque regenerativo mediante una ocupación respetuosa del ecosistema.

La distribución escalonada de plataformas permite incorporar miradores, zonas de descanso y áreas interpretativas sin afectar significativamente la cobertura vegetal existente.

5.11. Zonificación funcional del proyecto

El parque se organiza mediante zonas funcionales que permiten ordenar las actividades turísticas y optimizar la operación del emprendimiento.

5.6.1. Organización espacial y funcional del parque

La propuesta se estructura mediante una distribución espacial que articula actividades recreativas, ambientales y operativas dentro del predio. El acceso principal conecta con las áreas administrativas y recreativas, mientras que las zonas ambientales y de contemplación se ubican en sectores de menor intervención, aprovechando las condiciones naturales del terreno.

La estructura general del proyecto permite separar áreas de mayor flujo turístico de espacios destinados a conservación y regeneración ecológica, favoreciendo un equilibrio entre uso recreativo y protección ambiental.



Figura 24 *Planta general de zonificación del parque temático rural regenerativo.*
Fuente: Elaborado por Martín Cóndor, (2026)

5.12.1. Zona administrativa y recepción

Constituye el punto principal de acceso al parque y concentra las actividades relacionadas con el control de ingreso, atención al visitante, información turística y gestión administrativa. Desde este espacio se coordina la distribución de visitantes hacia las diferentes áreas del proyecto, facilitando la orientación y el control operativo de las actividades desarrolladas dentro del parque.

5.12.2. Zona gastronómica y descanso

Área destinada al servicio de alimentos y bebidas, diseñada para complementar la experiencia turística mediante espacios de permanencia y contemplación del paisaje rural. La cafetería contará con una superficie aproximada de 100 m² y una capacidad estimada para 40 personas simultáneamente.

5.12.3. Zona recreativa y de aventura

Esta zona reúne actividades de recreación y turismo de aventura.

5.12.3.1. Área de canopy

El área de canopy se ubica en un sector que aprovecha la pendiente natural del terreno y las visuales del paisaje, evitando movimientos de tierra innecesarios. Su ubicación responde a criterios de seguridad, control de acceso y experiencia escénica para el visitante.

Capacidad estimada: 20 usuarios por hora.

5.12.3.2. Área de paintball

El área de paintball se ubica en una zona amplia y separada de los espacios de descanso, para reducir interferencias acústicas y garantizar seguridad durante la actividad. Su delimitación permite controlar el ingreso, organizar los recorridos internos y mantener distancia respecto a senderos, miradores y espacios familiares.

Capacidad estimada: 40 usuarios simultáneamente.

5.12.4. Zona de interpretación ambiental y aviturismo

El componente de aviturismo es un elemento diferenciador de la propuesta, pues vincula la biodiversidad local con actividades de educación ambiental e interpretación del paisaje. Esta zona se complementa con programas de reforestación de especies nativas, en especial cholán, que fortalecen el carácter regenerativo del parque.

5.12.5. Zona de contemplación y bienestar

Este espacio está destinado al descanso y la observación del paisaje. Incluye un mirador principal y doce plataformas panorámicas en puntos estratégicos del recorrido, pensadas para favorecer la contemplación del entorno natural y la fotografía de naturaleza.

5.12.6. Zona de servicios complementarios

Incluye infraestructura de apoyo necesaria para el funcionamiento del parque:

- Baterías sanitarias.
- Parqueadero.
- Bodega.
- Área de mantenimiento.
- Gestión de residuos.

5.13. Capacidad operativa

La capacidad operativa fue determinada considerando la superficie disponible, la infraestructura propuesta y criterios de sostenibilidad ambiental.

Tabla 7 *Capacidad operativa.*

Área	Capacidad simultánea
Cafetería	40 visitantes
Paintball	40 visitantes
Canopy	20 visitantes
Aviturismo	30 visitantes
Miradores y plataformas	40 visitantes

Nota. Capacidad operativa dentro de las instalaciones. Elaboración propia (2026).

5.14. Equipamiento y maquinaria requerida

Tabla 8 *Equipamiento distribuido por zonas.*

Equipamiento administrativo	
Detalle	Cantidad
Computador	2
Impresora	1
Escritorios	2
Sillas	4
Archivadores	2
Cámaras de seguridad	4
Equipamiento de cafetería	
Cocina industrial	1
Refrigerador	1
Congelador	1
Cafetera industrial	1
Mesas	10
Sillas	40
Menaje	1 lote
Equipamiento para canopy	
Arnés	20
Cascos	20
Poleas	20
Mosquetones	40
Sistema de frenado	1

Equipo de rescate	1 kit
Equipamiento para paintball	
Marcadoras	20
Máscaras	20
Chalecos	20
Tanques de aire	20
Compresor	1
Equipamiento para senderos y aviturismo	
Señalética interpretativa	30
Paneles educativos	15
Bancas ecológicas	20
Basureros diferenciados	20
Binoculares	10
Equipamiento para miradores y plataformas	
Mirador principal	1
Plataformas panorámicas	12
Bancas de contemplación	24
Barandas de seguridad	13 sistemas
Paneles paisajísticos	12
Maquinaria y herramientas de mantenimiento	
Desbrozadora	2
Cortacésped	1
Motobomba	1
Carretillas	4
Palas	10
Azadones	10
Tijeras de poda	10

Nota. Equipamiento necesario para la implementación. Elaboración propia (2026).

5.15. Propuesta regenerativa y sostenibilidad

La propuesta incorpora un componente de restauración ecológica orientado a recuperar de forma progresiva la cobertura vegetal y fortalecer la biodiversidad del predio.

La especie principal para la reforestación será el cholán (*Tecoma stans*), debido a su adaptación a las condiciones ecológicas del sector y su aporte a la generación de hábitats para aves e insectos polinizadores, misma que se prevee sembrar 300 plántulas.



Figura 25 Visualización conceptual del bosque regenerativo y corredores ecológicos.
Fuente: Elaborada por Martín Córdor, (2026)

5.16. Capacidad operativa del proyecto

La capacidad operativa preliminar del parque se plantea considerando la dimensión del terreno 5 ha, la distribución funcional de las áreas y el tipo de actividades proyectadas.

Se estima una capacidad simultánea aproximada de 120 visitantes distribuidos en las diferentes zonas del parque. La operación se desarrollará principalmente durante fines de semana, feriados y temporadas vacacionales, en horarios comprendidos entre las 09h00 y las 18h00.

El análisis de mercado permite proyectar una afluencia orientada sobre todo a visitantes de ingresos medios provenientes de Quito, Ibarra, Otavalo y sectores cercanos, lo que ayuda a establecer una estructura tarifaria acorde con el comportamiento de ese mercado.

5.16.1. Estructura operativa y administrativa

El parque operará bajo administración privada, con una estructura organizativa básica que garantice el funcionamiento adecuado de sus distintas áreas.

La estructura preliminar contempla:



Figura 26 Estructura organizacional del parque temático.
Fuente: Elaboración propia, (2026)

La organización operativa permitirá coordinar las actividades turísticas, el mantenimiento de infraestructura y la gestión ambiental del parque, fortaleciendo la sostenibilidad y funcionalidad del emprendimiento turístico a largo plazo.

5.16.2. Proceso de ingreso del visitante



Figura 27 *Ingreso del visitante.*
Fuente: Elaboración propia, (2026)

El proceso de ingreso inicia con la llegada del visitante al parque y su registro en el área de recepción. Posteriormente se realiza la adquisición de la entrada y la entrega de información relacionada con los atractivos, servicios y normas de seguridad. Finalmente, el visitante accede a las actividades seleccionadas y desarrolla su recorrido dentro del parque antes de culminar su visita.

5.20.3. Proceso operativo de canopy



Figura 28 *Proceso operativo del canopy.*
Fuente: Elaboración propia, (2026)

La actividad de canopy comprende una secuencia organizada que inicia con el registro del visitante y la entrega del equipo de seguridad. Antes del recorrido, el operador explica el uso correcto de los implementos y las normas que deben cumplirse durante la actividad. Una vez realizada la verificación del equipo, el participante efectúa el recorrido bajo la supervisión del personal responsable. Al finalizar, los implementos son devueltos y el visitante puede continuar con las demás actividades del parque.

5.20.4. Proceso operativo de paintball



Figura 29 Proceso operativo del paintball.

Fuente: Elaboración propia, (2026)

Para el desarrollo del paintball, los participantes realizan el registro y reciben la marcadora, máscara, chaleco y la munición básica. Posteriormente, el personal explica las reglas del juego y las medidas de seguridad que deben respetarse durante la partida. Una vez conformados los equipos, inicia la actividad en el área destinada para este fin. Al concluir el juego, el equipo es devuelto para su revisión y el visitante continúa con su recorrido.

5.20.5. Proceso operativo de la cafetería



Figura 30 Proceso operativo de la zona de restaurante.

Fuente: Elaboración propia, (2026)

El servicio de cafetería inicia cuando el visitante revisa el menú y registra su pedido en el punto de atención. Luego, el personal prepara los alimentos y bebidas solicitados y los entrega para su consumo. Una vez finalizado el servicio, se realiza el pago correspondiente y el cliente continúa con las actividades previstas dentro de Wayra Park.

5.20.6. Proceso operativo del Glamping



Figura 31 Proceso operativo del Glamping.
Fuente: Elaboración propia, (2026)

El servicio de glamping comienza con la reserva y la confirmación de disponibilidad del alojamiento. A la llegada del huésped se efectúa el registro y la asignación del domo, donde se proporciona información sobre las instalaciones y los servicios incluidos. Durante la estancia, el visitante dispone de los servicios contratados y, al término de su permanencia, se realiza el proceso de salida con la entrega del alojamiento y la verificación de las instalaciones.

5.21. Marca e identidad corporativa

5.21.1. Nombre de la marca

El nombre WAYRA proviene de la palabra kichwa *wayra*, cuyo significado es "viento". Este elemento natural simboliza libertad, movimiento, energía y conexión con el entorno, conceptos que representan la esencia del proyecto turístico.

La marca busca posicionarse como un espacio donde convergen la naturaleza, la aventura y la regeneración ambiental para ofrecer experiencias significativas a los visitantes.

5.21.2. Identidad de la marca



Figura 32 *Identidad de marca WAYRA PARK*
Fuente: Elaboración propia, (2026)

Descripción del logotipo

La composición gráfica integra varios elementos representativos de la propuesta turística.

- El árbol de cholán representa la regeneración ecológica y la biodiversidad.
- Las montañas evocan el paisaje andino característico del territorio.
- El canopy remite a la oferta de turismo de aventura.

- El sendero simboliza el recorrido interpretativo y la conexión con la naturaleza.
- El viento representa el significado de la palabra Wayra y la filosofía de transformación y movimiento del proyecto.

5.21.3. Slogan

Explora – Conecta - Vive

El eslogan de WAYRA PARK sintetiza la experiencia integral que ofrece el parque temático, invitando a los visitantes a descubrir nuevos espacios naturales, fortalecer su conexión con el entorno y disfrutar experiencias memorables al aire libre.

Cada uno de los conceptos que conforman el eslogan representa los pilares fundamentales del proyecto:

Explora

Hace referencia al descubrimiento del territorio mediante senderos interpretativos, observación de aves, miradores panorámicos y actividades de aventura que permiten al visitante conocer la riqueza natural del entorno.

Conecta

Representa la interacción entre las personas, la naturaleza y la comunidad, promoviendo experiencias de aprendizaje, bienestar y sensibilización.

Vive

Expresa la vivencia activa de actividades recreativas y de aventura como canopy, paintball y recorridos, generando experiencias significativas que fortalecen la relación del visitante con el paisaje y la biodiversidad.

5.21.4. Paleta cromática



Figura 33 *Paleta de color*
Fuente: Elaboración propia, (2026)

Azul turquesa: Libertad, viento y aventura.

Azul oscuro: Confianza y seguridad.

Verde: Verde natural.

Amarillo: Conservación.

Café: Conexión con el entorno.

5.22. Productos turísticos

Los productos turísticos propuestos para WAYRA PARK fueron diseñados a partir de los resultados obtenidos en el estudio de mercado realizado durante la presente investigación. La información recopilada permitió identificar las intenciones de visita, motivaciones y expectativas de los potenciales visitantes respecto a las actividades recreativas y servicios complementarios que consideran atractivos dentro de un espacio turístico de naturaleza.

Los resultados muestran una alta aceptación hacia el turismo de aventura, la recreación familiar y el contacto con el entorno natural. La incorporación del canopy responde así al interés de los visitantes por experiencias que generen emociones y les permitan apreciar el paisaje desde otra perspectiva. El paintball, por su parte, se incluyó como actividad recreativa dirigida sobre todo a jóvenes, grupos de amigos e instituciones que buscan espacios de integración y entretenimiento.

Los senderos interpretativos, los miradores y los recorridos de observación de aves responden además a la creciente demanda de experiencias asociadas al turismo de naturaleza y la educación ambiental. Estos espacios permiten al visitante conocer la biodiversidad local, los procesos de regeneración ecológica y los valores paisajísticos del área de estudio.

La oferta gastronómica complementa la experiencia turística mediante platos tradicionales y alimentos de amplia aceptación en el mercado, con el fin de aumentar el tiempo de permanencia de los visitantes y generar una fuente adicional de ingresos para el proyecto.

Los potenciales usuarios valoran positivamente los destinos que combinan recreación, naturaleza, seguridad y servicios complementarios en un mismo espacio. Por eso WAYRA PARK integra actividades de aventura, contemplación, educación ambiental y gastronomía, configurando una oferta diversificada capaz de atender distintos segmentos de mercado.

Estos productos permiten fortalecer la competitividad del proyecto, incrementar la satisfacción del visitante y consolidar una propuesta diferenciada dentro de la oferta turística existente en el cantón Cayambe y su área de influencia.

	ACTIVIDAD	LO QUE INCLUYE	PRECIO
	ENTRADA GENERAL WAYRA PARK Acceso a las áreas recreativas y de contemplación del parque.	• Senderos • Miradores • Áreas verdes • Plataformas panorámicas • Zonas de descanso	\$5,00
	EXPERIENCIA CANOPY WAYRA Actividad de aventura que permite observar el paisaje desde una perspectiva elevada.	• Equipamiento de seguridad • Capacitación • Recorrido en canopy	\$8,00
	PAINTBALL WAYRA Actividad recreativa grupal desarrollada en espacios naturales acondicionados.	• Marcadora • Máscara • Chaleco • Munición básica	\$6,00
	SERVICIO GASTRONÓMICO Oferta complementaria basada en productos locales y alimentos ligeros.	• Bebidas • Snacks • Productos típicos de la zona	Según consumo
	GLAMPING WAYRA Alojamiento confortable que combina naturaleza y comodidad.	• Alojamiento en domo o tienda equipada • Cama y mobiliario • Baño privado • Desayuno incluido • Vista al entorno natural	\$70,00 por persona
	CAMPING WAYRA Opción de alojamiento al aire libre para quienes buscan una experiencia más cercana a la naturaleza.	• Espacio para carpa • Acceso a baterías sanitarias • Áreas comunes • Zona de fogata	\$5,00 por persona

Figura 34 *Servicios WAYRA PARK.*
Fuente: Elaboración propia, (2026)



DESAYUNOS



TIGRILLO

2 huevos fritos, queso amasado, chicharrón, café o agua aromática y jugo natural

\$4,50



CLÁSICO

Sánduche de jamón con queso, huevos revueltos, fruta, café o agua aromática y jugo natural

\$4,50



SOPAS



YAHUARLOCRO

\$5,00



CALDO DE GALLINA

\$5,00



PLATOS FUERTES



TRUCHA

Arroz, trucha rebosada, patacones, papas fritas

\$7,00



PARRILLADA

Filete de pollo, chuleta de cerdo, 2 embutidos, papas salteadas, ensalada

\$7,00



ASADO DE BORREGO

Carne de borrego, choclo, habas con queso, papas salteadas, ensalada

\$7,00



CHULETA DE CERDO

Chuleta de cerdo, papas fritas y ensalada

\$6,00



FILETE DE POLLO

Filete de pollo, papas fritas, ensalada

\$6,00



BEBIDAS



JARRA DE LIMONADA

\$3,50

VASO DE LIMONADA

\$1,50

Figura 35 Propuesta menú WAYRA PARK.
Fuente: Elaboración propia, (2026)

6. Estudio financiero

El presente estudio económico-financiero tiene como finalidad determinar la viabilidad económica del Parque Temático Rural Regenerativo propuesto para la comunidad La Josefina, mediante la identificación de la inversión requerida, costos operativos, proyección de ingresos y evaluación financiera del proyecto. El análisis se fundamenta en los resultados obtenidos en el estudio de mercado y en los requerimientos técnicos definidos en el capítulo anterior, permitiendo establecer la factibilidad económica de la propuesta turística.

6.1. Estado de situación inicial

		WAYRA PARK	
		BALANCE DE SITUACIÓN INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2026	
ACTIVO		PASIVO	
Activo Circulante		Pasivo Circulante	
Caja	\$1.500	Proveedores	
BANCOS	\$20.379	Prestamos	
Inventarios		Intereses por pagar	
		ISR por pagar	
		Anticipo de clientes	
Total Activo Circulante	\$21.879,47	Total Pasivo Circulante	\$0
Activo Fijo		Pasivo a Largo Plazo	
Terrenos	\$250.000	Prestamo al BanEcuador	\$261.844
Edificios/construcciones	\$267.000		
Mobiliario y equipo	\$20.865	Documentos por pagar a largo plazo	
		Total Pasivo Circulante	\$0
Maquinaria	\$2.600		
Vehiculos	\$20.000,00		
Propaganda o publicidad	\$9.500		
		SUMA DEL PASIVO	\$261.844 44,24%
Total Activo Fijo	\$569.965		
Activo diferido		PATRIMONIO	
Rentas pagadas por anticipado		BIENES INMUEBLES	\$250.000
Derechs de marca de empresa		BIENES MUEBLES	\$20.000
Total Activo Diferido	\$0	Aporte en efectivo	\$30.000
		Aporte de socios	\$30.000
		Total Capital contable	\$330.000 55,76%
SUMA DEL ACTIVO	\$591.844	SUMA DEL CAPITAL CONTABLE	\$330.000
		SUMA DEL PASIVO + PATRIMONIO	\$591.844 100%

Figura 36 Estado de situación inicial, 2026.
Fuente: Elaboración propia, (2026)

El Estado de Situación Inicial de WAYRA PARK presenta la estructura financiera con la que el proyecto iniciará sus operaciones al 1 de enero de 2027. Este estado financiero permite identificar los recursos disponibles, las obligaciones asumidas y el patrimonio aportado para la puesta en marcha del parque temático rural regenerativo.

De acuerdo con la información presentada, el proyecto registra un activo total de \$591.844, compuesto principalmente por activos fijos, los cuales representan la mayor inversión requerida para la implementación de la propuesta turística. Los activos fijos ascienden a USD 569.965, equivalentes al 96,30% del total del activo, e incluyen el valor del terreno, edificaciones y construcciones, mobiliario y equipos, maquinaria, vehículos y gastos de propaganda o publicidad. Esta composición evidencia que la mayor parte de los recursos se encuentran destinados a la infraestructura y equipamiento necesarios para garantizar la adecuada prestación de los servicios turísticos planteados.

Dentro de este grupo destaca el valor del terreno, estimado en USD 250.000, correspondiente a las cinco hectáreas de propiedad del promotor donde se desarrollará el proyecto. Por otra parte, las edificaciones y construcciones representan una inversión significativa de USD 267.000, reflejando la importancia de contar con instalaciones funcionales para la operación del parque.

Por otra parte, el activo circulante asciende a USD 21.879,47, equivalente al 3,70% del total del activo, y está conformado por la disponibilidad de efectivo en caja y bancos. Estos recursos permitirán cubrir las necesidades operativas iniciales y garantizar la liquidez necesaria durante el inicio de las actividades comerciales. En cuanto al activo diferido, no se registran valores asociados, debido a que no se han considerado pagos anticipados ni activos intangibles para el inicio de operaciones.

Respecto a la estructura de financiamiento, el proyecto contempla un pasivo total de USD 261.844, correspondiente a un préstamo de largo plazo otorgado por BanEcuador, destinado a financiar parte de la inversión inicial requerida. Este valor representa el 44,24%

de la estructura financiera total, evidenciando una participación moderada del financiamiento externo dentro del proyecto.

En relación con el patrimonio, se registra un valor de USD 330.000, equivalente al 55,76% del total de los recursos invertidos. Este monto está constituido por el aporte de bienes inmuebles, bienes muebles y aportes en efectivo realizados por los promotores. La participación mayoritaria del patrimonio dentro de la estructura financiera demuestra el compromiso de los inversionistas con el desarrollo de WAYRA PARK y reduce el nivel de dependencia frente a fuentes externas de financiamiento.

La estructura financiera propuesta muestra una distribución equilibrada entre recursos propios y financiamiento externo, permitiendo iniciar las operaciones con una base patrimonial suficiente y un nivel de endeudamiento acorde con la inversión requerida.

Tabla 9 *Tabla de amortización.*

Plazo	120
Monto	261.844
Tasa anual	10,31%
Tasa mensual	0,86%
Pago mensual	\$3.505,40

Nota. Proyección estimada 10 años. Elaboración propia (2026).

Para complementar la inversión requerida se contempla un crédito productivo con BanEcuador, que cubrirá parte de la inversión inicial destinada a infraestructura, equipamiento, áreas recreativas y capital de trabajo necesarios para poner en marcha el proyecto.

La tabla de amortización resume las condiciones financieras del crédito, incluyendo el monto financiado, el plazo de pago, la tasa de interés y la cuota mensual, elementos que permiten estimar el comportamiento de la deuda y las obligaciones financieras del proyecto durante su etapa operativa.

Para el presente estudio se considera un préstamo por USD 261.844,00, con un plazo de 120 meses (10 años) y una tasa de interés anual del 10,31%, equivalente a una tasa

mensual aproximada de 0,86%. Bajo estas condiciones, el valor estimado de la cuota mensual asciende a USD 3.505,40, monto que incluye la amortización gradual del capital y el pago de los intereses generados por el financiamiento.

Durante los primeros años del crédito, una mayor proporción de la cuota corresponde al pago de intereses, mientras que conforme disminuye el saldo pendiente, se incrementa progresivamente la porción destinada a la amortización del capital. La incorporación de este financiamiento resulta viable para el proyecto, ya que permite ejecutar la inversión requerida sin afectar significativamente la liquidez inicial de los promotores. Además, el nivel de endeudamiento representa el 44,24% de la estructura financiera total, manteniendo una participación mayoritaria de recursos propios dentro del esquema de inversión planteado.

6.2. Fuentes de financiamiento

Como fuente de financiamiento para la implementación de WAYRA PARK se contempla la obtención de un crédito en BanEcuador por un valor de USD 261.844,00. Este monto corresponde a la diferencia entre la inversión total requerida para el proyecto y los recursos aportados por el promotor. El financiamiento se plantea a un plazo de 120 meses, con una tasa de interés anual del 10,31%, equivalente a una tasa mensual del 0,86%, generando una cuota mensual estimada de USD 3.505,40.

6.3. Costo capital

Tabla 10 *Costo capital.*

CÁLCULO DEL COSTO DE CAPITAL					
	Valores	Participación	Interés	Equivalencia	Costo de capital de la inversión
Inversión	591844	100%		7,511%	7,51%
Impuesto a la renta				0%	
Capital propio	330000	56%	5,29%	2,95%	
Financiamiento	261844	44%	10,31%	4,56%	

Nota. Valores de aportación. Elaboración propia (2026).

La tabla presenta el cálculo del costo de capital requerido para la implementación de WAYRA PARK. La inversión total asciende a USD 591.844,00, valor que corresponde a la suma de los recursos aportados por el promotor y del financiamiento externo considerado para la ejecución del proyecto.

El capital propio registra una participación del 56% dentro de la estructura financiera, equivalente a USD 330.000,00. Para este componente se ha considerado una rentabilidad esperada del 5,29%, lo que genera una equivalencia ponderada del 2,95% dentro del costo total de capital. Por otra parte, el financiamiento externo representa el 44% de la inversión total, con un valor de USD 261.844,00, obtenido mediante un crédito productivo de BanEcuador a una tasa de interés anual del 10,31%. De acuerdo con su participación dentro de la estructura financiera, este componente aporta una equivalencia ponderada del 4,56%.

Este estudio no considera efecto fiscal asociado al impuesto a la renta, por lo que ese factor registra una participación del 0% en el cálculo.

La suma ponderada del capital propio y del financiamiento arroja un costo de capital del 7,51%, indicador que expresa la rentabilidad mínima que debe generar WAYRA PARK para cubrir el costo de los recursos utilizados y que sirve de referencia para el análisis de viabilidad financiera del proyecto.

6.4. Flujo de caja primer año

CUANTIFICACIÓN DE FLUJO AÑO 1																
INGRESOS	Precio	unidad a la venta	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	TOTAL ANU	
Canopy	8	500	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	48000
Paintball	5	300	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	18000
Entrada	5	2000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	120000
Desayuno continental	8	1000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	8000	96000
Sopas	6	800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	4800	
Plato fuerte	10	1500	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	180000
Bebidas	3	1500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	
Fotografía	10	250	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	
Artesanías	10	1500	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
Camping	5	100	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
Glamping	70	35	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	2450	
TOTAL INGRESOS			68250	68250	68250	68250	68250	68250	68250	68250	68250	68250	68250	68250	68250	462000
EGRESOS																
Costos Canopy			800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	9600
Costos Paintball			450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	5400
Costos Entrada			3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	36000
Costos Desayuno continental			4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	4400	52800
Costos Sopas			2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	31680
Costos Plato fuerte			8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	8250	99000
Costos Bebidas			2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	24300
Costo Fotografía			1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
Costo Artesanías			10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	10500	
Costo Camping			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Costo Glamping			490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	
Mantenimiento			800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	9600
Sueldos y salarios			2410	2410	2410	2410	2410	2410	2410	2410	2410	2410	2410	2410	2410	28920
IESS			268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	268,715	3224,58
Decimos										2892					2892	5784
Permisos								600								600
Impuestos			4095	4095	4095	4095	4095	4095	4095	4095	4095	4095	4095	4095	4095	49140
Publicidad			1000	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	4300
Servicios Básicos			260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	260	3120
Prestamo			3505	3505	3505	3505	3505	3505	3505	3505	3505	3505	3505	3505	3505	
TOTAL EGRESOS			45994,11	45294,11	45294,11	45294,11	45294,11	45894,11	45294,11	48186,11	45294,11	45294,11	45294,11	48186,11	48186,11	363468,58
FLUJO DE CAJA			22255,89	22955,89	22955,89	22955,89	22955,89	22355,89	22955,89	20063,89	22955,89	22955,89	22955,89	20063,89		
FLUJO ACUMULADO			22255,89	45211,78	68167,67	91123,55	114079,44	136435,33	159391,22	179455,11	202411,00	225366,88	248322,77	268386,66	298531,42	

Figura 37 Flujo de caja anual.
Fuente: Elaboración propia, (2026)

La proyección del flujo de caja para el primer año de operación de WAYRA PARK considera los ingresos generados por la venta de entradas, canopy, paintball, servicio de alimentación, bebidas, artesanías, camping y fotografía. Para la estimación se utilizaron los precios definidos para cada servicio y la cantidad de ventas previstas durante el período de análisis.

Los ingresos anuales alcanzan un total de USD 462.000,00, provenientes de las diferentes actividades turísticas y complementarias ofertadas dentro del parque. Entre las principales fuentes de ingresos se encuentran la entrada general, los platos fuertes, el servicio de desayuno, las artesanías y las actividades de aventura.

Los egresos incluyen los costos de operación de cada servicio, remuneraciones del personal, aportes patronales, mantenimiento, publicidad, servicios básicos, permisos y el pago mensual del crédito obtenido para la ejecución del proyecto. El total de egresos proyectados para el primer año corresponde a USD 363.468,58.

La diferencia entre ingresos y egresos genera saldos positivos durante todo el año. El flujo neto mensual se mantiene cercano a los USD 22.000,00, con variaciones asociadas a determinados gastos operativos y obligaciones que se presentan en meses específicos.

Al concluir el primer año, el flujo acumulado alcanza USD 98.531,42. Esta disponibilidad de recursos permite cubrir las obligaciones previstas para la operación del parque y disponer de fondos para atender requerimientos relacionados con mantenimiento, promoción y fortalecimiento de los servicios turísticos.

6.5. Flujo de caja año diez

	Detalle	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10	
	Ingresos	462000,00	489720,00	519103,20	550249,39	583264,36	618260,22	655355,83	694677,18	736357,81	780539,28	
	Egresos	363468,58	385276,69	408393,30	432896,89	458870,71	486402,95	515587,13	546522,36	579313,70	614072,52	
	Flujo de caja	98531,42	104443,31	110709,90	117352,50	124393,65	131857,27	139768,70	148154,82	157044,11	166466,76	
DATOS PARA LA TIR		-591844,27	98531,42	104443,31	110709,90	117352,50	124393,65	131857,27	139768,70	148154,82	157044,11	166466,76
FLUJO ACUMULADO		98531,42	202974,73	313684,63	431037,13	555430,77	687288,04	827056,74	975211,57	1132255,68	1298722,44	

Figura 38 Flujo de caja en el periodo de 10 años

Fuente: Elaboración propia, (2026)

La proyección del flujo de caja para el periodo de diez años muestra una evolución favorable de los ingresos y egresos del proyecto. Los ingresos pasan de USD 462.000,00 en el primer año a USD 780.539,28 en el décimo año, considerando un crecimiento anual del 6%. Por su parte, los egresos aumentan de USD 363.468,58 a USD 614.072,52 durante el mismo período, manteniéndose por debajo de los ingresos proyectados.

El flujo de caja anual registra valores positivos en todos los años analizados, iniciando con USD 98.531,42 en el primer año y alcanzando USD 166.466,76 en el décimo año. Esta diferencia favorable entre ingresos y egresos permite cubrir las obligaciones operativas y financieras contempladas para el proyecto.

El flujo acumulado llega a USD 1.298.722,44 al finalizar el período de evaluación. Al comparar esta cifra con la inversión inicial de USD 591.844,27 se determina que la inversión se recupera durante el sexto año de operación, en 5,28 años exactamente, a partir de lo cual los recursos generados se convierten en excedentes del proyecto.

Los resultados obtenidos evidencian la capacidad de WAYRA PARK para generar recursos suficientes durante el horizonte de evaluación. Este comportamiento se refleja en un Valor Actual Neto (VAN) de USD 268.792,78 y una Tasa Interna de Retorno (TIR) de 15,73%, superior al costo de capital del 7,51%, lo que respalda la conveniencia financiera de la inversión propuesta.

6.6. Análisis y evaluación financiera (VAN/TIR)

Incremento anual	6,00%
Costo de capital	7,51%
Inversión	\$591.844,27
VAN	\$268.792,78
TIR	15,73%

Figura 39 *Viabilidad económica.*
Fuente: Elaboración propia, (2026)

Para la evaluación financiera del proyecto se consideran indicadores que permiten determinar la viabilidad económica de la inversión propuesta. El proyecto contempla un incremento anual del 6% en los ingresos proyectados, porcentaje utilizado para estimar los flujos de efectivo durante el horizonte de evaluación. En este escenario, el costo de capital calculado corresponde al 7,51%, valor que representa la rentabilidad mínima requerida para justificar la inversión.

La inversión inicial para la implementación de WAYRA PARK asciende a USD 591.844,27. A partir de los flujos de caja proyectados se obtiene un Valor Actual Neto (VAN) de USD 268.792,78. Este resultado indica que, una vez recuperada la inversión y cubierto el costo del capital utilizado, el proyecto genera un beneficio económico adicional para los inversionistas.

La Tasa Interna de Retorno alcanza el 15,73%, por encima del costo de capital establecido para la evaluación financiera. Esta diferencia muestra que el rendimiento esperado supera la rentabilidad mínima exigida, lo que fortalece la conveniencia económica del proyecto. Según el flujo acumulado proyectado, la inversión se recupera en cerca de 5,28 años, es decir entre el quinto y el sexto año de operación, momento a partir del cual los ingresos generan beneficios directos para el proyecto.

Estos resultados muestran que WAYRA PARK cuenta con una estructura financiera capaz de generar rendimientos superiores al costo de los recursos invertidos, lo que respalda su viabilidad económica durante el período analizado.

CONCLUSIONES

El diagnóstico realizado en la Comunidad La Josefina confirmó que el área seleccionada reúne condiciones apropiadas para el desarrollo de WAYRA PARK. La disponibilidad del terreno, la riqueza paisajística, la cercanía con atractivos turísticos y la presencia de recursos naturales conforman un escenario favorable para incorporar una propuesta orientada al turismo regenerativo, compatible con las características del entorno y con las dinámicas propias del territorio.

El análisis del mercado mostró una respuesta favorable hacia las actividades consideradas dentro del proyecto. Las preferencias expresadas por los potenciales visitantes se concentraron en experiencias vinculadas con la naturaleza, la aventura y la gastronomía, información que sirvió para estructurar una oferta turística acorde con las expectativas del segmento identificado y con las condiciones del sitio de intervención.

El estudio técnico permitió estructurar un parque temático rural cuya organización espacial responde a criterios de funcionalidad, seguridad y conservación del paisaje. La distribución de las áreas, los procesos operativos, la infraestructura y el equipamiento fueron definidos procurando una ocupación responsable del terreno, integrando los espacios recreativos con zonas destinadas a la regeneración ambiental y al disfrute del visitante.

La evaluación económica estableció una inversión inicial de USD 591.844,27, destinada a cubrir la infraestructura, el equipamiento, el capital de trabajo y los recursos requeridos para la puesta en marcha del proyecto. La estructura de financiamiento, conformada por aportes propios y crédito bancario, resulta coherente con las necesidades de inversión planteadas para WAYRA PARK.

La evaluación financiera confirmó la conveniencia del proyecto al obtener un Valor Actual Neto (VAN) de USD 268.792,78, una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 15,73% y un costo de capital del 7,51%. Estos indicadores muestran que la rentabilidad proyectada supera el rendimiento mínimo esperado, condición que respalda la recuperación de los recursos invertidos y la generación de beneficios durante el horizonte de evaluación.

La proyección financiera a diez años mantiene flujos de caja positivos y sitúa la recuperación de la inversión alrededor de 5,28 años. En conjunto, los resultados técnicos, comerciales y financieros respaldan la factibilidad de WAYRA PARK como una alternativa orientada a diversificar la oferta turística del cantón Cayambe, incorporando un modelo que articula recreación, educación ambiental y regeneración del paisaje.

RECOMENDACIONES

Desarrollar la ejecución del proyecto respetando la organización espacial establecida en el estudio técnico, procurando conservar las características naturales del predio y mantener un equilibrio entre las áreas destinadas al uso turístico y aquellas orientadas a la regeneración ambiental.

Incorporar un programa permanente de restauración ecológica que contemple la siembra de especies nativas, el monitoreo de la cobertura vegetal y acciones para proteger las fuentes hídricas y la biodiversidad del área de intervención.

Actualizar periódicamente el estudio de mercado para incorporar cambios en las tendencias del turismo, ajustar la oferta de servicios y fortalecer el posicionamiento de WAYRA PARK frente a las nuevas dinámicas del sector.

Establecer alianzas estratégicas con operadores turísticos, instituciones educativas, gobiernos locales y organizaciones vinculadas al desarrollo sostenible, con el fin de ampliar los canales de promoción, fortalecer la gestión del parque y abrir nuevas oportunidades de articulación territorial.

Mantener programas continuos de capacitación para el personal en atención al visitante, seguridad en actividades de aventura, interpretación ambiental, primeros auxilios y gestión turística, de modo que mejore la calidad del servicio y la operación de cada uno de los productos ofertados.

Realizar un seguimiento periódico de los indicadores financieros del proyecto, considerando la evolución de los costos de operación, el comportamiento de la demanda y las condiciones del mercado, de forma que las decisiones relacionadas con futuras inversiones y ampliaciones se sustenten en información actualizada.

Referencias

- Alves de Abreu, L., da Conceição Walkowski, M., Riani Costa Perinotto, A., & Fragoso da Fonseca, J. (2024). Community-based tourism and best practices with the Sustainable Development Goals. *Administrative Sciences*, 14(2), 36. <https://doi.org/10.3390/admsci14020036>
- Aquino, J., Falter, M., & Fusté-Forné, F. (2024). A community development approach for regenerative tourism in the Nordics: Lifestyle entrepreneurs towards a place-based research agenda. *Journal of Tourism Futures*, 1–13. <https://iris.hi.is/en/publications/a-community-development-approach-for-regenerative-tourism-in-the-/?>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. https://www.asambleanacional.gob.ec/es/contenido/constitucion_de_la_republica_d_el_ecuador_reformada
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2019). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)*. <https://www.cpccs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>
- Asesoría Económica y Marketing S.C. (2025). *Calculadora de muestras: Ecuación estadística para proporciones poblacionales*. https://www.corporacionaem.com/tools/calc_muestras.php
- Coyago Iguamba, D. P. (2022). *El turismo rural como desarrollo turístico sostenible de las parroquias rurales del cantón Cayambe, provincia de Pichincha* [Trabajo de integración curricular previo a la obtención del título de Licenciado en Turismo y Ecoturismo, Universidad Politécnica Estatal del Carchi]. Repositorio Institucional UPEC. <http://repositorio.upec.edu.ec/handle/123456789/1544>
- Dai, R., & Zhang, C. (2024). *Performance analysis of PPP models in rural tourism projects of Shandong Province based on DEA and super-DEA*. *PLOS ONE*, 19(12), e0312380. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0312380>

- Duarte, C. M., Cousins, R., Ficociello, M. A., Williams, I. D., & Khowala, A. (2024). Advancing global climate and biodiversity goals through regenerative tourism. *Sustainability*, 16(20), 9133. <https://doi.org/10.3390/su16209133>
- Florido-Benítez, L. (2024). *Analysis of Latin American theme parks in a tourism context*. *Tourism and Hospitality*, 5(1), 124–147. <https://doi.org/10.3390/tourhosp5010009>
- Galarza Medina, L. V., & Márquez Guerrero, L. A. (2024). *Diseño de un manual de gestión sostenible basado en el Estándar Preferred by Nature de turismo sostenible para alojamientos. Caso El Sendero Glamping, Parque Nacional Cajas–Ecuador, 2022* [Trabajo de titulación, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional de la Universidad de Cuenca. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/items/9963c6da-f7a1-47d7-8ac2-619c308ed0ca?>
- García Rodea, L. F., Thomé Ortiz, H., González-Domínguez, I., & López-Carré, E. (2023). Análisis del perfil del turista y su relación con la demanda de turismo rural en el Estado de México. *El Periplo Sustentable*, (44), 85–104. <https://doi.org/10.36677/elperiplo.v0i44.16266>
- Guayasamín, E. S. (2023). *Turismo rural como aporte al desarrollo sostenible de la Comunidad de Tolontag, parroquia de Pintag, cantón Quito, provincia de Pichincha, Ecuador* [Tesis de maestría, FLACSO Ecuador]. Repositorio FLACSO. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/19671/2/TFLACSO-2023ESGG.pdf>
- Huang, L., Zan, J., Lv, K., & Zhao, X. (2025). *A systematic review of mixed methods research in tourism: Paradigms, topics, and data collection and analysis*. *Tourism Management*, 96, 104765. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1447677025000403>
- Kurnaz, A., & Anıktar, S. (2024). Examination of rural architecture that shapes sustainable tourism in emerging economies through stakeholder perspectives: Şile,

- Istanbul. *Current Issues in Tourism*, 27(13), 2134–2150. <https://doi.org/10.1080/13683500.2023.2223913>
- Li, Y., Ismail, M. A., & Aminuddin, A. (2024). How has rural tourism influenced the sustainable development of traditional villages? A systematic literature review. *Heliyon*, 10(4), e25627. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e25627>
- Liu, YL., Chiang, JT. & Ko, PF. Los beneficios del turismo para el desarrollo de la comunidad rural. *Humanit Soc Sci Commun* **10**, 137 (2023). <https://doi.org/10.1057/s41599-023-01610-4>
- Llamuca Acosta, F. D. (2022). *Diseño de un centro turístico con estrategias de arquitectura sostenible* [Trabajo de titulación, Universidad Tecnológica Indoamérica]. Repositorio Institucional de la Universidad Tecnológica Indoamérica. <https://repositorio.uti.edu.ec/items/27166baf-de24-4159-8db7-9de629683a77>
- Mackenzie, S. H., Boudreau, P., & Raymond, E. (2020). *Women's adventure tour guiding experiences: Implications for well-being*. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 45, 410–418. <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2020.09.006>
- Madanaguli, A., Dhir, A., Joseph, R. P., Albishri, N. A., & Srivastava, S. (2023). Environmental sustainability practices and strategies in the rural tourism and hospitality sector: A systematic literature review and suggestions for future research. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 23(1), 1–28. <https://doi.org/10.1080/15022250.2023.2174179>
- Miedes-Ugarte, B., y Flores-Ruiz, D. (2025). Strategies for the promotion of regenerative tourism: Hospitality communities as niches for tourism innovation. *Administrative Sciences*, 15(1), 10. <https://doi.org/10.3390/admsci15010010>

Ministerio de Turismo del Ecuador. (2016). *Ley de Turismo*.
https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-09/Documento_Ley-Turismo.pdf

Ministerio de Turismo del Ecuador. (2021). *Plan Sectorial de Turismo 2021–2025*.
https://es.scribd.com/document/630823262/PLAN-SECTORIAL-DE-TURISMO-11-8-2022#google_vignette

Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica. (2017). *Código Orgánico del Ambiente*.
<https://sustanciasyresiduos.ambiente.gob.ec/producto/codigo-organico-del-ambiente/>

Naciones Unidas. (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>

Navarrete Pazmiño, K. B. (2023). *Diseño arquitectónico de un equipamiento de alojamiento sustentable en Cariacu-Cayambe* [Trabajo de titulación, Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Sede Ibarra]. Repositorio Institucional PUCE.
<https://repositorio.puce.edu.ec/items/ab30b3d4-c529-4aa3-96b9-4eece57cb9af>

Ocaña Zambrano, W. O., Carrillo Flores, R. E., & Guerra Luzuriaga, G. P. (2021). *Hacia un turismo sostenible, consciente y regenerativo en la Reserva de la Biosfera del Chocó Andino de Pichincha*. PRACS: Revista Eletrônica de Humanidades do Curso de Ciências Sociais da UNIFAP, 14(1), 71–92. https://www.researchgate.net/publication/356439782_Hacia_un_Turismo_Sostenible_Consciente_y_Regenerativo_en_la_Reserva_de_la_Biosfera_del_choco_Andino_de_Pichincha_Rumo_ao_turismo_sustentavel_consciente_e_regenerativo_na_Reserva_da_Biosfera_de_Choco_A

Osorio Sanchez, M. C., Araújo de Almeida, A. S. A. de, & Conceição Silva Jorge, J. P. (2023). Turismo de observación de aves “aviturismo” como contribución a la sostenibilidad: El caso de la Reserva de Biosfera Yasuní en el Ecuador. *RITUR*:

Revista Iberoamericana de Turismo, 13(1), 172–

191. https://periodicos.ufal.br/ritur/article/view/15245?utm_source=chatgpt.com

Price, S., Taylor, S., Turnbull, K., & Stafford, M. R. (2025). A regenerative approach to tourism: Learnings from community enterprises. *Journal of Outdoor Recreation and Tourism*, 51, 100900. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2213078025000465?via%3Dihub>

Reina-Usuga, L., Camino, F., Gómez-Casero, G., & Jara Alba, C. A. (2024). *Rural tourism initiatives and their relationship to collaborative governance and perceived value: A review of recent research and trends*. *Journal of Destination Marketing & Management*, 34, 100926. <https://doi.org/10.1016/j.jdmm.2024.100926>

Rodríguez, V. (Comp.), Mafla Mantilla, E. P., Arias, G., Romo, E., & Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico Quito Turismo. (2023). *Manual para impulsar el turismo rural*. Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador; Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico Quito Turismo. <https://hdl.handle.net/10644/9361>

Romero Gallardo, B. I. (2024). *Análisis de la relación entre el tipo de turismo y el nivel de estrés de los turistas que visitan la provincia de Pichincha* [Proyecto de investigación para la obtención del título de Licenciada en Turismo, Universidad Técnica de Cotopaxi]. Repositorio Institucional de la Universidad Técnica de Cotopaxi. <https://repositorio.utc.edu.ec/items/e5333add-94c6-4c7e-9952-c1a5734f6acf>

Secretaría Nacional de Planificación. (2025). Plan Nacional de Desarrollo "Ecuador No Se Detiene" 2025–2029. Gobierno del Ecuador. https://planificacion.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2025/08/PlanNacionalDeDesarrollo25-29_EcuadorNoSeDetiene.pdf

ANEXOS

Anexo 1. Instrumentos de recolección de información Josefina para la implementación de un parque temático rural.

FICHA DE OBSERVACIÓN DE CAMPO	
Condiciones socioambientales y geográficas – Comunidad La Josefina	
Objetivo específico 1: Analizar las condiciones socioambientales y geográficas de La Josefina para la implementación de un parque temático rural.	
A. DATOS GENERALES	
Ítem	Registro
Código de ficha	
Fecha	
Hora inicio – fin	
Observador/a	
Coordenadas (si aplica)	
	☐ Acceso ☐ Centro comunitario ☐
Punto / sector observado	Río/fuentes ☐ Equipamientos ☐ Predio ☐
	Otro
Condición climática	☐ Soleado ☐ Nublado ☐ Lluvia ☐ Viento
	☐ Otro
Tipo de recorrido	☐ A pie ☐ Vehicular ☐ Mixto
Evidencia fotográfica	☐ Sí ☐ No Código:
B. DIMENSIÓN GEOGRÁFICA Y DE ACCESIBILIDAD	
B1. Vías y accesos	
Indicador	Opciones / Registro
Tipo de vía	☐ Adoquín ☐ Asfalto ☐ Lastre ☐ Tierra
Estado de la vía	☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
Señalización vial/turística	☐ Adecuada ☐ Insuficiente ☐ Inexistente

Tiempo de acceso	_____
Riesgos identificados	☐ Curvas ☐ Deslizamientos ☐ Inundación ☐ Iluminación ☐ Otro
Observaciones – Dimensión geográfica y accesibilidad:	
B2. Condiciones físicas del terreno	
Indicador	Opciones / Registro
Pendiente predominante	☐ Plana ☐ Suave ☐ Moderada ☐ Fuerte
Evidencia de erosión	☐ Sí ☐ No
Drenaje natural	☐ Bueno ☐ Regular ☐ Deficiente
Cobertura del suelo	☐ Cultivo ☐ Pastizal ☐ Matorral/bosque ☐ Intervenida
Elementos paisajísticos	
Observaciones – Condiciones físicas del terreno:	
C. DIMENSIÓN AMBIENTAL	
C1. Fuentes hídricas y estado ambiental	
Indicador	Opciones / Registro
Existencia de fuentes hídricas	☐ Sí ☐ No
Tipo	☐ Río ☐ Quebrada ☐ Vertiente ☐ Humedal ☐ Otro
Estado del agua	☐ Limpia ☐ Turbia ☐ Residuos ☐ Olor
Presiones ambientales	☐ Basura ☐ Descargas ☐ Ganado ☐ Tala ☐ Quema
Cobertura vegetal ribereña	☐ Conservada ☐ Intervenida ☐ Muy intervenida
Vegetación nativa	☐ Pumamaqui ☐ Cholán ☐ Otra
Observaciones – Fuentes hídricas:	
C2. Biodiversidad	
Indicador	Opciones / Registro

Evidencia de aves	☐ Alta ☐ Media ☐ Baja ☐ No se evidencia
Tipo	☐ Migratorias ☐ Residentes ☐ Otras
Hábitat asociado	☐ Ribera ☐ Cultivo ☐ Pastizal ☐ Matorral/bosque
Factores de perturbación	☐ Ruido ☐ Tránsito ☐ Perros ☐ Caza

Observaciones – Biodiversidad:

D. DIMENSIÓN SOCIOAMBIENTAL

D1. Uso y ocupación del suelo

Indicador	Opciones / Registro
Uso predominante	☐ Agricultura ☐ Ganadería ☐ Mixto ☐ Turístico ☐ Residencial
Transformación reciente	☐ Sí ☐ No
Conflictos potenciales	☐ Ganado/visitantes ☐ Cultivos/accesos ☐ Ruido ☐ Basura

Observaciones – Uso del suelo:

D2. Infraestructura básica y servicios

Indicador	Opciones / Registro
Alcantarillado	☐ Sí ☐ No ☐ Parcial
Agua potable	☐ Sí ☐ No ☐ No se observa
Energía eléctrica	☐ Sí ☐ No ☐ Parcial
Conectividad	☐ Buena ☐ Regular ☐ Mala
Manejo de residuos	☐ Recolección ☐ Quema ☐ Botadero
Seguridad/iluminación	☐ Adecuada ☐ Insuficiente ☐ Inexistente

Observaciones – Infraestructura y servicios:

E. DIMENSIÓN TURÍSTICA DEL ENTORNO

Indicador	Opciones / Registro
Actividades turísticas cercanas	☐ Sí ☐ No

Tipo	☐ Complejos ☐ Pesca ☐ Camping ☐ Granja agroecológica
Flujo de visitantes	☐ Alto ☐ Medio ☐ Bajo
Presión turística	☐ Basura ☐ Ruido ☐ Tránsito ☐ Conflictos
Oportunidades detectadas	
Observaciones – Dimensión turística:	
F. SÍNTESIS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO	
Aspecto	Registro
Fortalezas del sitio	
Limitaciones / riesgos	
Recomendaciones preliminares	

Anexo 2. Encuesta a viajeros.

Determinar el segmento de mercado y comportamiento de consumo de los viajeros de las principales ciudades aledañas a La Josefina.

Segmento de mercado y comportamiento de consumo turístico.

Consentimiento informado.

La presente encuesta forma parte de un estudio académico de maestría relacionado con el análisis del comportamiento de consumo turístico. Su participación es **voluntaria** y anónima. La información proporcionada será utilizada únicamente con fines académicos y de investigación, garantizando la confidencialidad de los datos.

Al continuar con la encuesta, usted manifiesta su conformidad para participar en este estudio.

☐ Acepto participar voluntariamente

I. Datos sociodemográficos (segmentación).

1. Edad

☐ 18–25 años

☐ 26–35 años

☐ 36–50 años

☐ 51–65 años

☐ Más de 65 años

2. Lugar de residencia

☐ Quito norte

☐ Quito centro

☐ Quito sur

☐ Valles de Quito

☐ Cayambe

☐ Otavalo

☐ Ibarra

☐ Atuntaqui

☐ Otro: _____

3. Sexo

☐ Hombre

☐ Mujer

☐ Otro / Prefiere no decir

4. Estado civil

☐ Soltero/a

☐ Casado/a

☐ Divorciado/a

☐ Unión libre

☐ Viudo/a

5. Nivel de instrucción

☐ Educación básica

☐ Bachillerato

☐ Técnico / tecnológico

☐ Universitario

☐ Posgrado

6. Ocupación principal

☐ Empleado/a privado

☐ Empleado/a público

☐ Comerciante

☐ Empresario/a – microempresario/a

☐ Estudiante

☐ Quehaceres del hogar

☐ Otro: _____

7. Nivel de ingresos mensuales personales

☐ Depende de la economía familiar

☐ Hasta \$300

☐ \$301 – \$570

☐ \$571 – \$1.000

☐ \$1.001 – \$2.000

☐ Más de \$2.000

II. Hábitos de viaje y comportamiento de consumo.

8. ¿Cuál fue el destino de su último viaje turístico?

☐ Playas

- ☐ Entornos rurales
- ☐ Complejos turísticos / parques temáticos
- ☐ Ciudades / capitales
- ☐ Balnearios
- ☐ Bosques y montañas

9. **¿Cuándo fue la última vez que visitó un complejo turístico o parque temático?**

- ☐ En el último mes
- ☐ En los últimos 3 meses
- ☐ En los últimos 6 meses
- ☐ En el último año
- ☐ Hace 1 a 3 años
- ☐ Nunca

10. **¿Cuánto pagó por el ingreso por persona en su última visita?**

- ☐ Menos de \$5
- ☐ \$5 – \$10
- ☐ \$11 – \$15
- ☐ Más de \$15

11. **¿Con quién estuvo acompañado en su último viaje por turismo?**

- ☐ Solo/a
- ☐ Pareja
- ☐ Familia
- ☐ Amigos
- ☐ Grupo organizado

12. **¿Entre cuántas personas se acompañaron en su último viaje por turismo?**

- ☐ Solo
- ☐ 2 personas
- ☐ 3 personas
- ☐ 4 personas

- ☐ 5 personas
- ☐ 5 – 10 personas
- ☐ más de 10 personas

13. ¿Qué aspecto valora más al elegir un destino turístico? (Elija el más importante)

- ☐ Contacto con la naturaleza
- ☐ Actividades recreativas / aventura
- ☐ Cultura local
- ☐ Tranquilidad / descanso
- ☐ Gastronomía
- ☐ Precio accesible
- ☐ Seguridad

III. Preferencias sobre parques temáticos rurales.

14. ¿Qué aspecto le resultaría más atractivo en un parque temático rural?

- ☐ Contacto con la naturaleza
- ☐ Aventura y deporte
- ☐ Cultura local
- ☐ Sostenibilidad ambiental
- ☐ Experiencia educativa
- ☐ Disponibilidad de infraestructura para relax y descanso

15. ¿Cuál considera que es la opción más adecuada para el diseño de un parque temático en un entorno rural?

- ☐ Agropecuaria y vida rural
- ☐ Ambiental y biodiversidad
- ☐ Cultural y ancestral
- ☐ Aventura y juegos
- ☐ Mixta (combinación de las anteriores)

16. **¿Cuánto considera como precio adecuado a pagar para el ingreso a un parque temático en entorno rural que proporcione diversidad de experiencias?**

☐ Menos de 5 dólares

☐ 6 a 10 dólares

☐ 11 a 15 dólares

☐ 16 a 20 dólares

☐ 21 a 30 dólares

Más de 30 dólares

IV. Arquitectura y sostenibilidad.

17. **En una escala del 1 al 5, indique su nivel de acuerdo con la siguiente afirmación:**

“La arquitectura del parque debe integrarse al entorno rural y al paisaje natural.”

☐ 1 Totalmente en desacuerdo

☐ 2 En desacuerdo

☐ 3 Ni de acuerdo ni en desacuerdo

☐ 4 De acuerdo

☐ 5 Totalmente de acuerdo

18. **En una escala del 1 al 5, indique su nivel de acuerdo con la siguiente afirmación:**

“La aplicación de criterios de sostenibilidad ambiental mejora la experiencia turística.”

☐ 1 Totalmente en desacuerdo

☐ 2 En desacuerdo

☐ 3 Ni de acuerdo ni en desacuerdo

☐ 4 De acuerdo

☐ 5 Totalmente de acuerdo

Anexo 3. Guion de entrevista semiestructurada.

La presente entrevista se realiza con fines académicos, como parte de un trabajo de investigación de maestría. Su participación es voluntaria y la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines de investigación, respetando la confidencialidad de sus opiniones y datos personales.

Usted puede abstenerse de responder cualquier pregunta o dar por finalizada la entrevista en el momento que lo considere pertinente.

Al aceptar participar, usted autoriza el uso académico de la información proporcionada.

☐ Acepta participar voluntariamente en la entrevista.

Nombre:

Firma:

Fecha: ____ / ____ / ____

Profesionales en arquitectura

Objetivo: Recoger criterios técnicos sobre diseño, implantación y sostenibilidad arquitectónica en un parque temático rural.

A. Datos generales.

1. Código de entrevista: _____
2. Profesión: Arquitectura
3. Años de experiencia: _____
4. Experiencia en proyectos rurales/turísticos: () Sí () No

B. Implantación y territorio.

5. ¿Qué aspectos del entorno geográfico y ambiental considera prioritarios al implantar infraestructura turística en zonas rurales?
6. Considerando la geografía del entorno rural de Guachalá – Cayambe: ¿Qué opinión tiene para considerar implantar infraestructura turística en el lugar?

C. Arquitectura y sostenibilidad.

7. ¿Qué criterios arquitectónicos son clave para lograr una integración armónica con el entorno rural de la zona Interandina?
8. ¿Qué estrategias de sostenibilidad arquitectónica considera más viables en este tipo de proyectos?

D. Experiencia del usuario.

9. ¿Qué recomendaciones de diseño arquitectónico puede proporcionar para implantar infraestructura turística en el entorno rural de Cayambe, que permita el disfrute de la experiencia del visitante?
10. ¿Qué errores frecuentes se debe evitar en un proyecto turístico en el entorno rural de Cayambe?

E. Viabilidad técnica

11. ¿Qué limitaciones técnicas o normativas pueden considerarse en la fase de diseño?
12. ¿Qué recomendaciones daría para optimizar costos sin afectar calidad ni sostenibilidad?
13. ¿Qué aspectos son los más conflictivos en la construcción de infraestructura en el entorno rural?
14. ¿Qué recomendaciones de gestión y operación puede dar para la fase de diseño de planos y la ejecución de la construcción de la infraestructura turística?

Anexo 4. Guion de entrevista.

Profesional en turismo

La presente entrevista se realiza con fines académicos, como parte de un trabajo de investigación de maestría. Su participación es voluntaria y la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines de investigación, respetando la confidencialidad de sus opiniones y datos personales.

Usted puede abstenerse de responder cualquier pregunta o dar por finalizada la entrevista en el momento que lo considere pertinente.

Al aceptar participar, usted autoriza el uso académico de la información proporcionada.

☐ Acepta participar voluntariamente en la entrevista.

Nombre: _____

Firma: _____

Fecha: ____ / ____ / ____

A. Datos generales del entrevistado/a.

1. Código de entrevista: _____
2. Profesión: () Arquitectura () Turismo
3. Años de experiencia profesional: _____
4. Área principal de trabajo: _____
5. Experiencia en proyectos rurales/turísticos: () Sí () No
Si respondió “Sí”, describa brevemente: _____

B. Visión profesional sobre turismo rural y mercado.

6. Desde su experiencia, ¿cómo evalúa el crecimiento del turismo rural y de naturaleza en la región Sierra norte del Ecuador?

7. ¿Qué tipo de perfil de visitante considera que tiene mayor interés en este tipo de destinos (familias, jóvenes, turistas especializados, otros)?
8. En su opinión, ¿cuáles son los principales factores que influyen en la decisión de consumo de un turista al elegir un destino rural o parque temático?

C. Comportamiento del viajero y consumo turístico.

9. ¿Qué patrones de consumo turístico considera más frecuentes en viajeros que visitan destinos rurales cercanos a ciudades como Quito, Ibarra u Otavalo?
10. Desde su experiencia, ¿qué rango de precios resulta aceptable para el ingreso y consumo de servicios en este tipo de proyectos?
11. ¿Qué servicios o experiencias considera que generan mayor valor percibido para el visitante en un parque temático rural?

D. Viabilidad y diferenciación del proyecto.

15. Desde su criterio profesional, ¿qué elementos permitirían diferenciar un parque temático rural frente a la oferta turística existente en la zona?
16. ¿Qué riesgos o limitaciones deberían considerarse al desarrollar un proyecto de este tipo en una comunidad rural?
17. ¿Qué recomendaciones técnicas daría para mejorar la viabilidad del proyecto desde su área de especialización?

E. Cierre.

18. ¿Desea agregar algún comentario o recomendación adicional que considere relevante para el desarrollo del proyecto?

Anexo 5. Ficha de observación de campo a la competencia.

A. DATOS GENERALES DEL ESTABLECIMIENTO

Ítem	Registro
Código de ficha	
Fecha	
Hora de observación	
Nombre del establecimiento	
Tipo de establecimiento	☐ Complejo ☐ Parque temático ☐ Granja turística ☐ Balneario ☐ Otro
Ubicación	
Día observado	☐ Laborable ☐ Fin de semana ☐ Feriado
Observador/a	

B. DIMENSIÓN: CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Indicador	Registro
Servicios ofrecidos	☐ Ingreso ☐ Alimentación ☐ Hospedaje ☐ Recreación ☐ Educativo
Enfoque del establecimiento	☐ Familiar ☐ Recreativo ☐ Educativo ☐ Naturaleza ☐ Mixto
Estado de la infraestructura	☐ Bueno ☐ Regular ☐ Malo
Integración con el entorno	☐ Alta ☐ Media ☐ Baja

Observaciones – Oferta turística

C. DIMENSIÓN: SEGMENTO DE MERCADO ATENDIDO

Indicador	Registro
Tipo de visitantes	☐ Familias ☐ Parejas ☐ Amigos ☐ Grupos ☐ Especializados
Rango etario predominante	☐ Niños ☐ Jóvenes ☐ Adultos ☐ Adultos mayores

Procedencia aparente	☐ Local ☐ Provincial ☐ Nacional ☐ Extranjero
Flujo de visitantes	☐ Alto ☐ Medio ☐ Bajo
Observaciones – Segmento de mercado:	
D. DIMENSIÓN: COMPORTAMIENTO DE CONSUMO	
Indicador	Registro
Servicios más utilizados	☐ Ingreso ☐ Alimentación ☐ Actividades ☐ Compras
Permanencia promedio	☐ <2 horas ☐ Medio día ☐ Día completo ☐ Más de un día
Tarifas observadas	Ingreso: \$ ____ Alimentación: \$ ____
Consumo complementario	☐ Tienda ☐ Fotos ☐ Tours ☐ No se evidencia
Observaciones – Comportamiento de consumo:	
E. DIMENSIÓN: ARQUITECTURA Y SOSTENIBILIDAD	
Indicador	Registro
Materiales acordes al entorno	☐ Sí ☐ Parcial ☐ No
Prácticas sostenibles visibles	☐ Residuos ☐ Paisaje ☐ Educación ambiental
Impactos visibles	☐ Positivos ☐ Negativos ☐ No se evidencian
Observaciones – Arquitectura y sostenibilidad:	
F. SÍNTESIS COMPARATIVA PARA EL PROYECTO	
Aspecto	Registro
Fortalezas identificadas	
Debilidades observadas	
Elementos replicables	
Aspectos que evitar	

Anexo 6. Listado de aves.

Palomas, Tórtolas y Tortolitas.	Sinsontes, Cucuves y afines.
Tortolita Común <i>Columbina passerina</i> .	Sinsonte Tropical <i>Mimus gilvus</i> .
Tórtola Orejuda <i>Zenaida auriculata</i> .	Mirlos y Zorzales.
Colibríes (Quindes).	Mirlo Grande <i>Turdus fuscater</i> .
Orejivioleta Ventriazul <i>Colibri coruscans</i> .	Jilgueros, Eufonias y afines.
Colacintillo Colinegro <i>Lesbia victoriae</i> .	Eufonia Lomidorada <i>Chlorophonia cyanocephala</i> .
Rayito Brillante <i>Aglaeactis cupripennis</i> .	Jilguero Encapuchado <i>Spinus magellanicus</i> .
Colibrí Gigante <i>Patagona gigas</i> .	Gorriónes del Nuevo Mundo.
Garzas, Ibis y afines.	Chingolo (Gorrión Criollo) <i>Zonotrichia capensis</i> .
Garceta (Garza) Bueyera Occidental <i>Ardea ibis</i> .	Oropéndolas, Caciques y afines.
Gallinazos, Gavilanes y afines.	Vaquero Brilloso <i>Molothrus bonariensis</i> .
Gallinazo Negro <i>Coragyps atratus</i> .	Pirangas, Picogrueros y afines.
Gallinazo Cabecirrojo <i>Cathartes aura</i> .	Picogruero Dorado (Huiracchuro) <i>Pheucticus chrysogaster</i> .
Azor Americano <i>Accipiter striatus</i> .	Tangaras, Pinzones de las Galápagos y afines.
Águila Pechinegra <i>Geranoaetus melanoleucus</i> .	Tangara Azuliamarilla <i>Raueia bonariensis</i>
Halcones y Caracaras.	Tangara Azuleja <i>Thraupis episcopus</i> .
Cernícalo Americano (Quilico) <i>Falco sparverius</i> .	Tangara Matorralera <i>Stelpnia vitriolina</i> .
Tiránidos: Pibíes, Copetones, Tiranos y afines.	Pinchaflor Negro <i>Diglossa humeralis</i> .
Mosquero Bermellón (Pájaro Brujo) <i>Pyrocephalus rubinus</i> .	Pinchaflor Pechicanelo <i>Diglossa sittoides</i> .

Alinaranja Golilistada Myiotheretes striaticollis.	Frigilo Pechicinéreo Geospizopsis plebejus.
Golondrinas.	Semillero Colifajeado Catamenia analis.
Golondrina Azuliblanca Pygochelidon cyanoleuca.	Saltador Listado Saltator striatipectus.
Golondrina Ventricafé Orochelidon murina.	

Anexo 7. Resultado de entrevista a experto en arquitectura E-ARQ-01.

Datos generales	
Pregunta	Respuesta
Código de entrevista	E-ARQ-01
Profesión	Arquitecto
Años de experiencia	10 años
Experiencia en proyectos rurales/turísticos ☒ Sí ☐ No	
Implantación y territorio	
Pregunta	Respuesta
¿Qué aspectos del entorno geográfico y ambiental considera prioritarios al implantar infraestructura turística en zonas rurales?	Desde mi experiencia, lo más importante es entender cómo respira el lugar. Observar por dónde camina la gente, dónde pega más el sol, dónde se acumula el agua y qué zonas están más vivas en términos de vegetación. En espacios rurales, el entorno no se debe forzar, sino aprovechar tal como es, especialmente cuando se piensa en actividades al aire libre y de aventura.
Considerando la geografía del entorno rural de Guachalá – Cayambe: ¿Qué	Guachalá tiene un entorno muy favorable para un proyecto turístico porque combina paisaje abierto, tranquilidad y cercanía a

opinión tiene para considerar implantar infraestructura turística en el lugar? Cayambe. Es un lugar donde se pueden desarrollar actividades de aventura suave, caminatas, recorridos y espacios temáticos sin necesidad de intervenir de forma agresiva el territorio.

Arquitectura y sostenibilidad

¿Qué criterios arquitectónicos son clave para lograr una integración armónica con el entorno rural de la zona Interandina? Para lograr una buena integración, la arquitectura debe ser sencilla y funcional. No se trata de grandes construcciones, sino de crear espacios que acompañen la experiencia del visitante, respetando el paisaje, las visuales y utilizando elementos que se sientan propios del entorno rural.

¿Qué estrategias de sostenibilidad arquitectónica considera más viables en este tipo de proyectos? Una estrategia muy viable es combinar la infraestructura con acciones de regeneración del paisaje. La siembra de especies nativas como el cholán, que crece rápido y da sombra, mejora el entorno y aporta al confort del visitante, especialmente en senderos y zonas de descanso.

Experiencia del usuario

¿Qué recomendaciones de diseño arquitectónico puede proporcionar para implantar infraestructura turística en el entorno rural de Cayambe, que permita el disfrute de la experiencia del visitante? Recomendaría pensar el proyecto como un recorrido de experiencias. Integrar senderos, zonas de reto físico, espacios para deportes de aventura y puntos estratégicos para fotografías. Estos espacios deben invitar al visitante a detenerse, observar y disfrutar del lugar sin prisa.

¿Qué errores frecuentes se debe evitar en proyectos turísticos en el entorno rural de Cayambe?	Un error común es intervenir demasiado el terreno o querer urbanizarlo. También se suele olvidar el mantenimiento de senderos, áreas verdes y espacios de aventura, lo que con el tiempo afecta la experiencia del visitante y la imagen del proyecto.
Viabilidad técnica	
¿Qué limitaciones técnicas o normativas pueden considerarse en la fase de diseño?	Es importante respetar las normativas de uso de suelo y las zonas cercanas a fuentes hídricas. Sin embargo, muchas actividades de aventura pueden desarrollarse con infraestructura mínima, lo que facilita cumplir la normativa y reduce impactos ambientales.
¿Qué recomendaciones daría para optimizar costos sin afectar calidad y sostenibilidad?	Una buena forma de optimizar costos es aprovechar el terreno tal como es. Senderos naturales, áreas de descanso, estaciones temáticas y deportes de aventura bien planificados generan alto valor para el visitante sin necesidad de grandes inversiones en construcción.
¿Qué aspectos son los más conflictivos en la construcción de infraestructura en el entorno rural?	Desde la experiencia, los mayores conflictos aparecen cuando no se piensa en el uso real del espacio. El desgaste de senderos, juegos o zonas verdes es algo que debe preverse, especialmente en proyectos con actividades de aventura.
¿Qué recomendaciones de gestión y operación puede dar para la fase de diseño y ejecución de la infraestructura turística?	Recomiendo que el proyecto se gestione como un espacio vivo. Las actividades, rutas de aventura y espacios temáticos pueden ir ajustándose según la respuesta del visitante,

	incorporando nuevas áreas regeneradas y manteniendo siempre el equilibrio entre uso y conservación.
--	---

Anexo 8. Resultado de entrevista a experto en arquitectura E-ARQ-02.

Datos generales	
Código de entrevista	E-ARQ-02
Profesión	Maestro constructor
Años de experiencia	10 años
Experiencia en proyectos rurales/turísticos ☒ Sí ☐ No	
Implantación y territorio	
	Lo primero es respetar el terreno. No siempre
¿Qué aspectos del entorno geográfico y ambiental considera prioritarios al implantar infraestructura turística en zonas rurales?	todo se puede aplanar, hay que saber dónde sí y dónde no. También es importante el clima, el viento, la orientación del sol y los árboles que ya existen. Aquí en el campo no se puede construir como en la ciudad.
Considerando la geografía del entorno rural de Guachalá – Cayambe: ¿Qué opinión tiene para considerar implantar infraestructura turística en el lugar?	Me parece un lugar muy adecuado. El terreno tiene partes planas, que sirven para lo principal como el restaurante, y otras con pendiente suave que se pueden aprovechar para recorridos, miradores o espacios recreativos. Además, es un sitio tranquilo, con poca contaminación lumínica, ideal para ver las estrellas, algo que se debería cuidar bastante.
Arquitectura y sostenibilidad	

¿Qué criterios arquitectónicos son clave para lograr una integración armónica con el entorno rural de la zona Interandina?

Usar materiales que se vean naturales, como la madera, el ladrillo o incluso aluminio maderado que hoy funciona bien. No hacer construcciones muy altas ni muy cerradas. La arquitectura debe verse sencilla, pero bien pensada, que no rompa el paisaje y que combine con el entorno del páramo y el campo.

¿Qué estrategias de sostenibilidad arquitectónica considera más viables en este tipo de proyectos?

Aprovechar la luz natural, ventilar bien los espacios y usar materiales durables que no necesiten mucho mantenimiento, eso antes no se hacía, pero ahora hay bastantes materiales impermeabilizantes. También es importante sembrar árboles, especialmente como conversábamos del cholán es un árbol lindo por las flores y crece rápido y porque no dañan las construcciones con sus raíces y dan sombra. Todo lo que se pueda reutilizar del terreno es mejor.

Experiencia del usuario

¿Qué recomendaciones de diseño arquitectónico puede proporcionar para implantar infraestructura turística en el entorno rural de Cayambe, que permita el disfrute de la experiencia del visitante?

Pensar en espacios abiertos, donde la gente pueda caminar, sentarse, mirar el paisaje y descansar. El restaurante debería ser el punto principal, pero conectado con áreas recreativas, senderos y espacios para estar. También es importante que los baños estén bien ubicados y que funcionen correctamente, porque eso el visitante siempre lo valora.

El error más común es querer construir demasiado o copiar modelos de ciudad.

¿Qué errores frecuentes se debe evitar en proyectos turísticos en el entorno rural de Cayambe? También no pensar bien en los servicios básicos, como agua, baños y accesos. Otro error es no considerar el mantenimiento después, porque en el campo todo se desgasta más rápido si no se hace bien desde el inicio.

Viabilidad técnica

¿Qué limitaciones técnicas o normativas pueden considerarse en la fase de diseño?

Hay que considerar las normativas municipales, los retiros, el uso de suelo y también las pendientes del terreno. Técnicamente, el acceso al agua y al alcantarillado es clave. En algunos casos hay que pensar en soluciones alternativas como biodigestores o sistemas propios.

¿Qué recomendaciones daría para optimizar costos sin afectar calidad ni sostenibilidad?

Diseñar bien desde el inicio. Si el diseño está claro, se evita gastar doble. Usar materiales locales y mano de obra del sector también ayuda mucho. La madera bien tratada y el ladrillo funcionan bien y no son tan caros si se usan correctamente.

¿Qué aspectos son los más conflictivos en la construcción de infraestructura en el entorno rural?

El transporte de materiales, el clima y a veces la inexistencia de planificación. Si no se estudia bien el terreno, después aparecen problemas. También es conflictivo no aprovechar bien los espacios, cuando todo puede servir para algo, el camino también es temporadas de lluvia se daña el camino

¿Qué recomendaciones de gestión y operación puede dar para la fase de diseño?

Que el diseño piense no solo en construir, sino en cómo se va a usar después. Todo espacio debe tener una función clara, ya sea

de planos y la ejecución de la construcción de la infraestructura turística?	para recreación, descanso o servicio. En lugares turísticos como Baños de Agua Santa he aprendido que los baños, las circulaciones y las áreas de descanso son tan importantes como el atractivo principal. Hay que aprovechar todo el terreno sin siempre con planificación.
---	---

Anexo 9. Resultado de entrevista a experto en arquitectura E-ARQ-03.

A. Datos generales	
Pregunta	Respuesta
Profesión	Arquitectura
Años de experiencia	2 años
Experiencia en proyectos rurales/turísticos	Sí
B. Implantación y territorio	
Pregunta	Respuesta
¿Qué aspectos del entorno geográfico y ambiental considera prioritarios al implantar infraestructura turística en zonas rurales?	Topografía; riesgos naturales (deslizamientos, escorrentía); estudio de clima (asoleamiento, vientos); cobertura vegetal; capacidad de carga de la zona; accesibilidad.
Considerando la geografía del entorno rural de Guachalá – Cayambe, ¿qué opinión tiene para implantar infraestructura turística en el lugar?	Se debe incluir la identidad cultural, respetar fauna y flora nativa, basar el diseño en sostenibilidad a largo plazo e integrar a las comunidades locales para respetar el valor cultural y geográfico.
C. Arquitectura y sostenibilidad	

¿Qué criterios arquitectónicos son clave para una integración armónica con el entorno rural interandino?	Materialidad local; baja edificabilidad; cubiertas inclinadas; implantación siguiendo curvas de nivel; respeto a visuales del volcán y paisaje agrícola; asoleamiento y ventilación cruzada.
¿Qué estrategias de sostenibilidad arquitectónica considera más viables?	Diseño bioclimático; muros térmicos; aislamiento en cubiertas; ventilación cruzada; recolección y drenaje de aguas lluvias; tratamiento de aguas residuales; uso de vegetación nativa.
D. Experiencia del usuario	
¿Qué recomendaciones de diseño permitirían mejorar la experiencia del visitante?	Arquitectura sensorial con vistas panorámicas; uso de vegetación nativa; espacios de contemplación; gastronomía local; texturas y sonidos naturales; espacios comunitarios abiertos; iluminación cálida; accesibilidad universal.
¿Qué errores frecuentes se deben evitar?	Arquitectura sin identidad local; urbanización excesiva; movimientos de tierra agresivos; sobreocupación del terreno; falta de estudio climático; no integrar a la comunidad.
E. Viabilidad técnica	
¿Qué limitaciones técnicas o normativas deben considerarse?	Uso de suelo rural según PDOT; normas sísmicas NEC; permisos ambientales; estudios de impacto ambiental; restricciones de retiro y altura.
¿Qué recomendaciones daría para optimizar costos sin afectar calidad ni sostenibilidad?	Diseño modular; uso de materiales locales; sistemas constructivos tradicionales mejorados; construcción por etapas; prefabricación ligera en madera o acero liviano.

¿Qué aspectos son los más conflictivos en la construcción en entorno rural?	Accesibilidad y transporte de materiales; clima frío; conflictos comunitarios; altos costos de cimentación por suelos irregulares.
¿Qué recomendaciones de gestión y operación daría?	Se recomienda implementar y mantener una estructura organizativa funcional, con cargos y responsabilidades debidamente establecidos, que facilite la coordinación entre las diferentes áreas operativas y administrativas, optimizando la gestión del parque y mejorando la calidad de la experiencia ofrecida a los visitantes.

Anexo 10. Entrevista a profesional en turismo.

Pregunta	Respuesta
Desde su experiencia institucional, ¿cómo ve el potencial del cantón Cayambe para el turismo rural?	Cayambe tiene muchísimo potencial porque aquí todavía se vive el campo de verdad. No es un turismo armado, sino que la gente ve cómo se trabaja la tierra, cómo son las comunidades y cómo cambia el paisaje. Eso llama mucho la atención, sobre todo de quienes vienen de la ciudad.
¿Qué cambios ha visto en el tipo de turista que llega a la zona en los últimos años?	Después de la pandemia la gente ya no quiere solo ir a centros comerciales o lugares cerrados. Buscan espacios abiertos, naturaleza

	y lugares donde puedan ir con la familia sin viajar tan lejos. Cayambe se presta mucho para eso.
¿Qué tipo de visitantes cree que se interesan más por parques temáticos rurales?	Principalmente familias con niños y jóvenes que vienen desde Quito, Otavalo o Ibarra. Buscan lugares donde puedan pasar el día completo, comer algo típico y que los niños tengan dónde jugar sin peligro.
¿Qué cree que es lo más importante para que un proyecto turístico rural funcione?	Conocer bien al visitante y no improvisar. Muchos proyectos fracasan porque no piensan en el acceso, en los baños, en el parqueadero o en la seguridad. Si esos detalles fallan, la gente no regresa.
¿Qué tan importante es cuidar el entorno natural en este tipo de proyectos?	Es fundamental. Aquí el paisaje es el principal atractivo. Si se descuida el entorno, se pierde lo más valioso del lugar. Además, la gente ya se fija mucho en cómo se trata la naturaleza.
¿Qué aporte cree que da un parque temático rural al turismo del cantón?	Ayuda a ordenar la recreación. No todos quieren solo caminar o mirar el paisaje; también buscan actividades. Un parque bien hecho complementa la oferta turística que ya existe en Cayambe

Anexo 11. Entrevista a funcionario del GADIP del Municipio de Cayambe.

Pregunta	Respuesta
Desde su experiencia en el municipio y como socio de un parque temático, ¿cómo ve este tipo de proyectos en Cayambe?	Son una buena opción porque aquí ya llega gente por recreación. Lo que falta son espacios bien organizados donde el visitante se quede más tiempo y tenga varias actividades en un solo lugar.

¿Qué hace que un parque temático rural guste o no a la gente?	La experiencia. Si el lugar está limpio, es seguro y tiene actividades para todos, la gente lo recomienda. En Cayambe el boca a boca es muy importante.
¿Qué aprendizajes le ha dejado su experiencia en la gestión de un parque temático?	Que no se puede crecer desordenadamente. Hay que saber hasta dónde usar el terreno y pensar siempre en el mantenimiento, porque si el espacio se deteriora, el visitante lo nota enseguida.
¿Qué errores ha visto que se repiten en proyectos turísticos rurales?	Muchos empiezan bien, pero luego saturan el espacio o descuidan la infraestructura. También pasa que no se planifica bien el flujo de visitantes y eso genera molestias.
¿Cómo aportan estos proyectos a la economía local?	Generan trabajo para la gente del sector, compran productos locales y hacen que más personas se interesen en ofrecer servicios. Eso mueve la economía sin dejar de ser rural.
¿Qué recomendaría para manejar un parque temático rural con enfoque regenerativo?	Respetar el lugar, no cambiarlo demasiado y crecer poco a poco. Si el proyecto se adapta al entorno y no al revés, tiene más posibilidades de durar en el tiempo.

Anexo 12 Visita a la competencia Villa Encantada.



Anexo 13 Visita a la competencia Complejo turístico Los Lureles



