

UCUENCA

Universidad de Cuenca

Facultad de Ciencias de la Hospitalidad

Carrera de Hotelería

Estudio de factibilidad para la implementación de un glamping para alojamiento turístico en la parroquia San Joaquín del cantón Cuenca

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Licenciado en Hotelería


Autores:

Luis Marbin Cieza Mejía

Jefferson Walter Maurad Quilambaqui

Director:

Tania Karolina Ávila Vélez

ORCID:  0000-0002-0943-8338

Cuenca, Ecuador

2025-06-25

Resumen

El turismo en Ecuador se reconoce por la riqueza cultural y natural que incentiva la búsqueda de alternativas innovadoras de alojamiento. En este contexto, la parroquia rural San Joaquín ofrece un entorno privilegiado para la implementación de un establecimiento de alojamiento. La presente propuesta tiene como objetivo evaluar la factibilidad para establecer un glamping en la parroquia en mención, y así diversificar la oferta turística, aprovechando sus atributos paisajísticos y culturales. Para cumplir con el objetivo planteado, se empleó una metodología con un enfoque mixto que combina técnicas cuantitativas y cualitativas. En primer lugar, se realizó un diagnóstico situacional, utilizando como herramienta la observación, considerando una serie de pasos interactivos enfocados en los lugares turísticos, alojamiento, oferta gastronómica y el entorno natural y cultural de la parroquia San Joaquín del cantón Cuenca. Luego de ello se elaboró una encuesta con la finalidad de segmentar el mercado potencial, cuyo análisis de resultados nos ayudó a elaborar un estudio de mercado. Por último, se desarrolló un estudio financiero, con el apoyo de indicadores como el VAN y la TIR, entre otros, que permitieron evaluar la factibilidad de la propuesta.

Palabras clave: factibilidad, glamping, alojamiento turístico, parroquia.



El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Cuenca ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por la propiedad intelectual y los derechos de autor.

Repositorio Institucional: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Abstract

Tourism in Ecuador is recognized for the cultural and natural richness that encourages the search for innovative accommodation alternatives. In this context, the rural parish of San Joaquín offers a privileged environment for the implementation of a lodging establishment. The objective of this proposal is to evaluate the feasibility of establishing a glamping in the parish in question, and thus diversify the tourist offer, taking advantage of its landscape and cultural attributes. To meet the proposed objective, a methodology with a mixed approach that combines quantitative and qualitative techniques was used. First, a situational diagnosis was carried out, using observation as a tool, considering a series of interactive steps focused on tourist places, accommodation, gastronomic offer and the natural and cultural environment of the San Joaquín parish of the Cuenca canton. After that, a survey questionnaire was developed to segment the potential market, whose analysis of results helped us to prepare a market study. Finally, a financial study was developed, with the support of indicators such as NPV and IRR, among others, which made it possible to evaluate the feasibility of the proposal.

Keywords: feasibility, glamping, tourist accommodation, parish

Trabajo de Titulación: Estudio de factibilidad para la implementación de un glamping para alojamiento turístico en la parroquia San Joaquín del cantón Cuenca

Autores: Luis Marbin Cieza Mejía - Jefferson Walter Maurad Quilambaqui

Directora: MSc. Tania Karolina Ávila Vélez - **ORCID:**  0000-0002-0943-8338

Certificado de Precisión FCH-LicHtl-479

Yo, Guido E Abad, certifico que soy traductor de español a inglés, designado por la Facultad de Ciencias de la Hospitalidad, que he traducido el presente documento, y que, al mejor de mi conocimiento, habilidad y creencia, esta traducción es una traducción verdadera, precisa y completa del documento original en español que se me proporcionó.



guido.abad@ucuenca.edu.ec

Santa Ana de los Ríos de Cuenca, 5 de mayo de 2025

Elaborado por: GEAV

Abstract en MsWord enviado a correo institucional de director/a de trabajo de titulación/UIC y/o autor/es.



The content of this work corresponds to the right of expression of the authors and does not compromise the institutional thinking of the University of Cuenca, nor does it release its responsibility before third parties. The authors assume responsibility for the intellectual property and copyrights.

Institutional Repository: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Índice de contenido

Resumen	2
Abstract	3
Índice de contenido	4
Índice de figuras	6
Índice de tablas	8
Agradecimiento	9
Dedicatoria	10
Agradecimiento	11
Dedicatoria	12
Introducción	13
Capítulo 1. Diagnóstico del sector en la parroquia San Joaquín	14
1.1. 14	
1.1.1. 14	
1.1.1.1. Geografía	14
1.1.1.2. Cultura	16
1.1.1.3. Historia	18
1.1.2. 20	
1.1.2.1. Comida tradicional	20
1.1.2.2. Artesanías	21
1.1.2.3. Museo	22
1.1.2.4. Establecimientos turísticos	22
Capítulo 2. Estudio de mercado	23
2.1. 23	
2.2. 24	
2.3. 33	

Capítulo 3. Análisis técnico y financiero	35
3.1. 35	
3.2. Inversión	39
3.3. Financiamiento	40
3.4. 41	
3.5. 46	
3.6. 47	
Conclusiones	48
Recomendaciones	50
Referencias	52
Anexos	54

Índice de figuras

Figura 1. Ubicación de la parroquia San Joaquín en el cantón Cuenca.	14
Figura 2. División política de la parroquia San Joaquín.	15
Figura 3. Distribución de la población de la parroquia San Joaquín según la cobertura de servicios básicos.	16
Figura 4. Fiestas en honor de la Virgen María Auxiliadora.	17
Figura 5. Celebración del carnaval en San Joaquín	18
Figura 6. Hitos importantes en la historia de la parroquia San Joaquín.	18
Figura 7. Restaurantes en San Joaquín.	20
Figura 8. Molinos de chocolate en San Joaquín.	21
Figura 9. Cestería en San Joaquín.	21
Figura 10. Eco museo del Yanuncay en San Joaquín.	22
Figura 11. Aguas termales en San Joaquín.	22
Figura 12. Género.	24
Figura 13. Edad.	24
Figura 14. Estado civil.	25
Figura 15. Nivel educativo.	25
Figura 16. Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según la nacionalidad.	26
Figura 17. Ocupación principal.	26
Figura 18. Modalidad en la que prefiere organizar el viaje.	27
Figura 19. Motivo de viaje a la ciudad.	27
Figura 20. Conocimiento de la Parroquia San Joaquín entre los turistas nacionales y extranjeros que visitan Cuenca.	28
Figura 21. Turistas extranjeros y nacionales según la disposición de alojarse en un glamping.	28
Figura 22. Preferencia de turistas en el estilo glamping.	29

Figura 23. Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según las variables a considerar.	30
Figura 24. Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según la disposición de pago.	31
Figura 25. Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según la probabilidad de tiempo de alojamiento.	31
Figura 26. Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según las fechas de alojamiento.	32
Figura 27. Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según la preferencia de servicios adicionales.	32
Figura 28. Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca de acuerdo con la forma de acompañamiento.	33
Figura 29. Planos de la zona de intervención para el glamping.	35
Figura 30. Fotografías del camino de acceso a la zona del glamping.	36
Figura 31. Fotografías de la vista panorámica del terreno.	36
Figura 32. Modelo de domo a construir.	38
Figura 33. Parámetros del financiamiento externo según el simulador del BanEcuador.	40

Índice de tablas

Tabla 1. Detalle de inversión en activos y adecuación del terreno	39
Tabla 2. Detalle del tipo de financiamiento de la inversión por activo	40
Tabla 3. Detalle del pago de financiamiento externo	41
Tabla 4. Cálculo de la demanda potencial	42
Tabla 5. Proyección de ingresos	43
Tabla 6. Proyección de otros ingresos por actividades adicionales al alojamiento	44
Tabla 7. Proyección de costos y gastos en personal	44
Tabla 8. Gastos en insumos de oficina.	45
Tabla 9. Proyección de costos operativos – servicio incluido en el alojamiento del glamping	45
Tabla 10. Detalle del flujo de caja proyectado del proyecto	46
Tabla 11. VAN y TIR del proyecto de glamping en la parroquia rural San Joaquín.	47

Agradecimiento

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento al hermoso país Ecuador, por abrirme sus puertas y brindarme la oportunidad de crecer tanto personal como profesionalmente. En especial, a la ciudad de Cuenca, que me acogió con calidez, convirtiéndose en mi hogar durante esta importante etapa de formación universitaria. Agradezco profundamente a la Universidad de Cuenca por darme las herramientas y el espacio para desarrollarme, y a todos quienes fueron parte de este proceso académico. De manera muy especial, extendo mi gratitud a mi tutora, la Mg. Tania Ávila por su constante guía, paciencia y compromiso. Su acompañamiento fue fundamental para la culminación de este trabajo y para mi desarrollo como profesional.

Luis Marbin Cieza Mejía

Dedicatoria

A lo largo de este camino universitario, que no siempre fue fácil y estuvo lleno de desafíos, nunca me faltaron personas que me brindaron su apoyo y amor incondicional para seguir adelante. Por eso, dedico este logro con todo mi corazón a mis padres, Genaro Cieza y Marilú Mejía quienes han sido mi mayor pilar, su ejemplo de perseverancia, sus consejos y su confianza en mí fueron la fuerza que me sostuvo en cada etapa de este proceso. También dedico este trabajo a una persona muy especial, María Belén Pesántez quien ha estado a mi lado desde el inicio de mi formación universitaria. Su compañía, palabras de aliento y apoyo inquebrantable hicieron más fácil este camino y más significativos los logros alcanzados. Gracias por caminar conmigo este recorrido.

Luis Marbin Cieza Mejía

Agradecimiento

Es para mí un honor haber formado parte de la prestigiosa Universidad de Cuenca una de la mejores del Ecuador y quiero agradecer a ella por acogerme por todos estos años, siempre será un hogar más para mí.

Además, brindar un agradecimiento a la calidad de docentes que tienen en especial a esos docentes que me han ayudado tanto en mi aprendizaje. Mg. Karla Delgado, Mg. Ximena Orellana.

Para concluir quiero agradecer a la docente, Mg. Tania Ávila, mi tutora de tesis y una persona con mucha paciencia y llena de muchos conocimientos, que ha sabido llevarnos de la mano en el desarrollo de nuestro trabajo de titulación.

Jefferson Walter Maurad Quilambaqui

Dedicatoria

Dentro de este proceso tuve muchos tropiezos, pero siempre hubo alguien que me apoyó y se mantenía firme a mi lado. Mi principal soporte y el amor de mi vida mi madre Mayra Quilambaqui, gracias por siempre estar para mí, espero seguir logrando muchas cosas más. Este logro es más tuyo mamita querida.

A mi tío Christian Quilambaqui que fue un amigo, hermano y padre durante este proceso, gracias por tu confianza y apoyo hermano. A mi tía Nancy Maurad ella es la muestra de amor sincero y una madre más para mí.

A mi familia en especial a mi abuelita Elsa Nugra que con su amor me daba las fuerzas para seguir adelante siempre y nunca dudo de mí y mis capacidades. A mi tía Julissa mi hermanita espero que tú logres muchas más cosas de todo corazón.

También, quiero hacer mención a mis amigos que estuvieron desde un principio apoyándome y conmigo en las buenas y las malas, gracias por ese apoyo incondicional y constante.

Muchas veces quise darme por vencido, pero siempre tuve a mi familia y amigos que nunca dejaron de apoyarme y confiaron en que yo podía lograr esto y muchas cosas más. Estoy agradecido por la calidad de personas que tengo en mi vida.

Jefferson Walter Maurad Quilambaqui

Introducción

El *glamping* se configura como una tendencia de pernoctación en Ecuador a raíz de la pandemia de COVID–19, donde los usuarios preferían acampar, sin descuidar la comodidad y el lujo, como un escape a las medidas de restricción impuestas para disminuir el número de contagios (Jácome, 2021). De ahí surge el *glamping* como un nuevo y distintivo enfoque en la industria turística, difiriendo del alojamiento tradicional, pero considerando las nuevas preferencias de los turistas. En un escenario post pandemia, el *glamping* continúa siendo una tendencia en Ecuador por la creciente demanda de turistas, que buscan escapar del ritmo agitado de la vida en las ciudades y establecer un vínculo con la naturaleza sin renunciar a las comodidades (Aguirre y Quezada, 2022).

A pesar de la creciente demanda de turistas para el uso de *glamping* como alternativa de alojamiento, en Ecuador se identifica poca oferta de este tipo de alojamiento, específicamente en lugares que cuentan con el potencial para generar experiencias únicas a los turistas locales e internacionales. Tal es el caso de la parroquia rural San Joaquín en la ciudad de Cuenca, Ecuador; que cuenta con diversos atractivos turísticos y gastronómicos, que a decir de la Fundación Turismo Cuenca (2019), versa en establecimientos de comida tradicional que se mantienen de generación en generación, gastronomía con uso de molinos de chocolate, artesanías tejidas en fibras vegetales y algunos museos.

Ante la falta de establecimientos de alojamiento en la parroquia San Joaquín, se establece la propuesta de implementación de un *glamping*, como alternativa para la conexión con la naturaleza y la cultura de la comunidad; con el propósito de aprovechar sus recursos turísticos y generar opciones para reactivación económica de la zona como una oportunidad de emprendimiento.

Capítulo 1. Diagnóstico del sector en la parroquia San Joaquín.

1.1. Análisis de las características turísticas de la parroquia San Joaquín

El área de estudio comprende la parroquia rural San Joaquín que se encuentra ubicada en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay. Para ello, se abordan aspectos como la geografía, cultura e historia de la parroquia rural, así como las generalidades y atractivos turísticos.

1.1.1. Geografía, cultura e historia de la parroquia San Joaquín

1.1.1.1 Geografía

La parroquia San Joaquín se encuentra ubicada en el cantón Cuenca de la provincia del Azuay, donde es parte de la zona rural. Delimita al norte con la parroquia Sayausi, al sur con Baños, al este con parroquias urbanas de la ciudad de Cuenca y al oeste con las parroquias rurales Chaucha y Molleturo.

Figura 1.

Ubicación de la parroquia San Joaquín en el cantón Cuenca



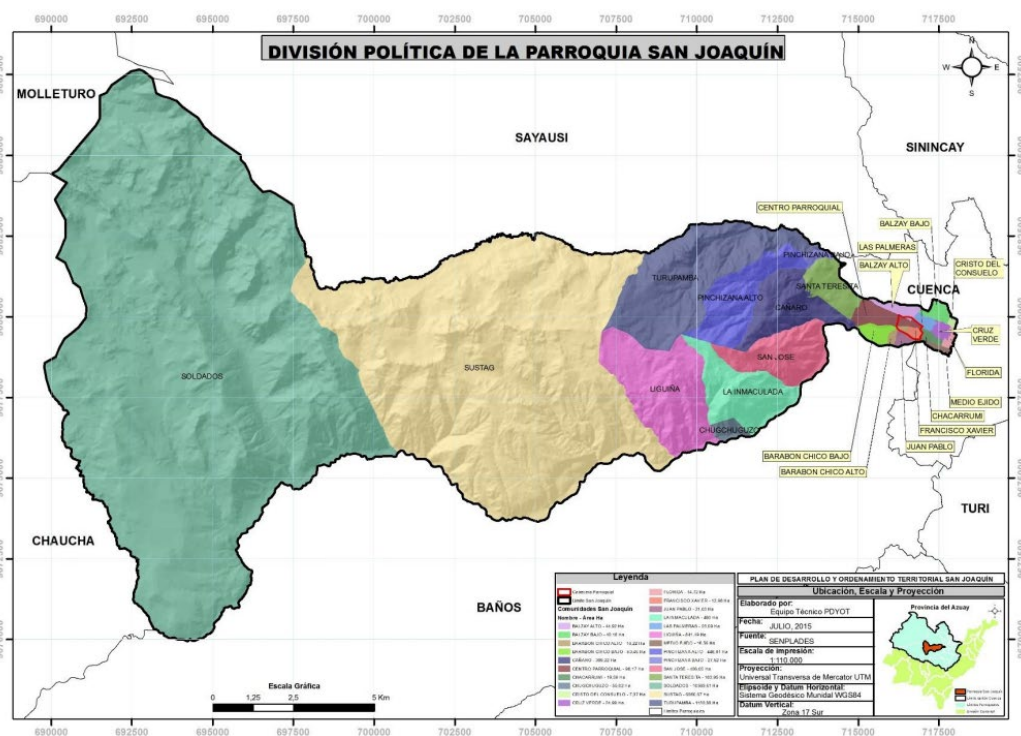
Nota. Recuperado de (GAD San Joaquín, 2015)

De acuerdo con Durán y Jerves (2015), la parroquia San Joaquín se encuentra a una altura aproximada de 2.600 y 4.620 metros sobre el nivel del mar, con una extensión de 189 km² que implica cerca del 6% del territorio total de la ciudad de Cuenca.

A su vez, la parroquia San Joaquín está constituida por 24 comunidades, como se muestra en la siguiente figura:

Figura 2.

División política de la parroquia San Joaquín



Nota. Recuperado de (GAD San Joaquín, 2015)

En la figura 2 se evidencia que de la parroquia San Joaquín, el 50% del territorio está representado por la comunidad Soldados, que implica un total 10.560,61 hectáreas (ha), mientras que la comunidad más pequeña es Cristo de Consuelo que representa 7,07 ha; es decir, simboliza apenas el 0,03% de la superficie total.

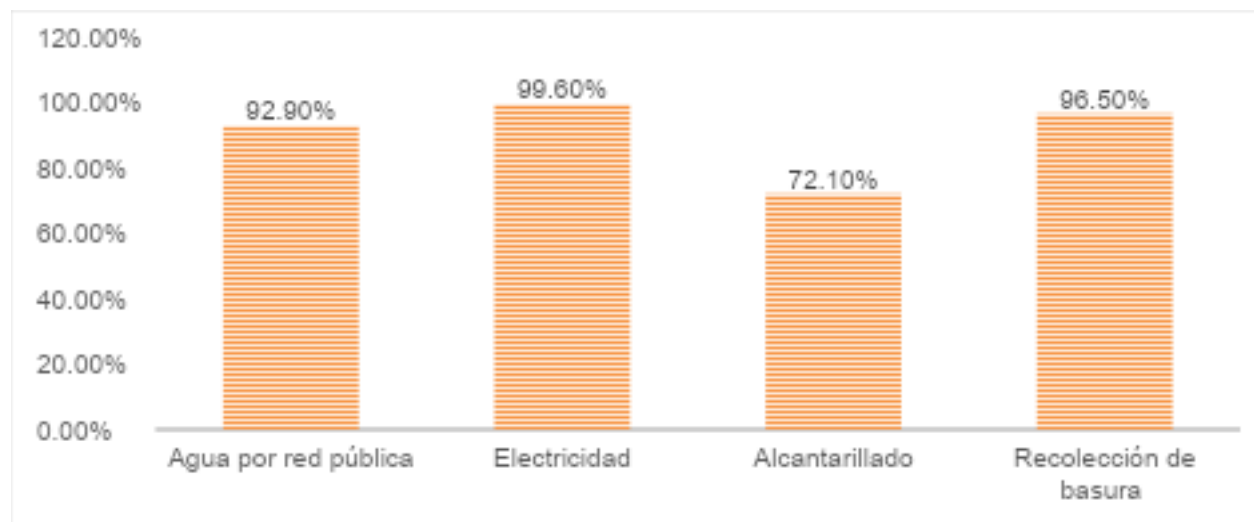
En este contexto, según el último censo realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2024), en el 2022 la parroquia San Joaquín posee un total de 10.728 habitantes.

La interacción de San Joaquín con su entorno natural es otro aspecto destacado, debido a que se encuentra inmersa en un entorno natural privilegiado, caracterizado por su biodiversidad y paisajes pintorescos. Es importante destacar como en San Joaquín se mantiene una relación estrecha con la naturaleza a través de prácticas agrícolas tradicionales y la preservación de áreas naturales.

Es importante mencionar que los servicios básicos son prestaciones esenciales como agua potable, electricidad, alcantarillado y recolección de residuos, que garantizan la calidad de vida de la población, a continuación, se presenta los servicios básicos con los que cuenta la parroquia.

Figura 3.

Distribución de la población de la parroquia San Joaquín según la cobertura de servicios básicos



Nota. Adaptado de INEC (2024)

En la figura 3 se evidencia que el servicio básico con mayor cobertura es la electricidad que implica un 99,6% de las personas vive en hogares conectados a la red eléctrica pública, a continuación, se ubica el servicio de recolección de basura con una cobertura de 96,5% lo que refleja un sistema consolidado de gestión de residuos sólidos. Posteriormente se encuentra la cobertura de agua potable, que también presenta un alto nivel de disponibilidad para la población. Finalmente, con una cobertura del 72,1% en alcantarillado significa que solo ese porcentaje de la población tiene acceso a un sistema formal de desagüe, mientras el resto utiliza otras formas (como pozos sépticos, letrinas o no dispone de sistema).

1.1.1.2 Cultura

Previo a la descripción de la cultura de la parroquia de San Joaquín, es importante definir este término. Según Vera y Rodríguez (2009), la cultura relaciona tres aspectos de una comunidad: el desarrollo individual, el contexto social actual y el comportamiento histórico, que en suma influyen en la creación de productos culturales que son representaciones que contemplan desde la cotidianidad hasta expresiones artísticas.

En este sentido, la parroquia no es ajena a la influencia indígena, española y mestiza en la identidad cultural que es característico de Ecuador y varios países de Sudamérica como consecuencia de la época colonial.

Con ello los elementos religiosos dan lugar a la celebración de varias festividades, entre las que se destaca la “Fiesta de San Joaquín” en honor a la patrona de la parroquia la virgen María Auxiliadora. La fiesta religiosa se realiza en el mes de mayo, específicamente cada sábado y domingo de este mes, que según el año pueden ser entre 4 o 5 fines de semana, en los que se desarrollan diferentes actividades como la elección de la cholita de la parroquia, la festividad del cuy y presentación de artistas (Dávila y Orellana, 2015).

Figura 4.

Fiestas en honor a la virgen María Auxiliadora

Elección de la cholita de la parroquia



Nota. Recuperado de (GAD San Joaquín, 2023)

Otra de las festividades que se distinguen en la parroquia es el Carnaval, en el que la comunidad de San Joaquín se sumerge en una atmósfera festiva; se desarrollan desfiles, presentaciones de música en vivo, se organizan una amplia variedad de eventos culturales como concursos de disfraces y muestras gastronómicas, que brindan oportunidades para que la comunidad se reúna, comparta experiencias y celebre la herencia cultural (GAD San Joaquín, 2023). De tal manera que el Carnaval se convierte en una expresión de cohesión social de San Joaquín.

Figura 5.

Celebración del carnaval en San Joaquín.



Nota. Recuperado de (Prefectura del Azuay, 2025)

Por otra parte, como elemento cultural de la parroquia San Joaquín, se distingue la artesanía local desempeña un papel fundamental se destaca por la cestería (GAD San Joaquín, 2023). Estas creaciones reflejan la habilidad y creatividad de los talentosos artesanos locales.

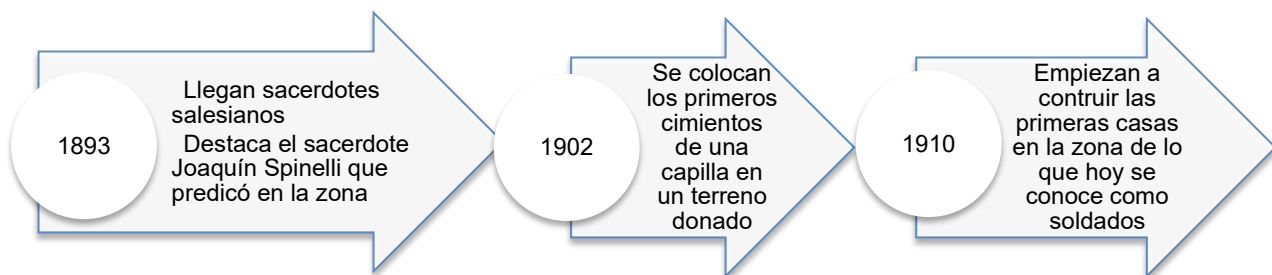
En cuanto a la gastronomía, San Joaquín cuenta con una variedad de platos tradicionales que son esenciales para su identidad culinaria.

1.1.1.3 Historia

La parroquia rural San Joaquín, como se conoce en los tiempos actuales, no tenía la misma situación jurídica hace más de 100 años, por lo que resulta pertinente abordar los hitos históricos más importantes:

Figura 6.

Hitos importantes en la historia de la parroquia San Joaquín





Nota. Adaptado de Poma y Reino (2015)

En la figura 6 se identifican los principales hechos históricos que marcaron la fundación de la parroquia San Joaquín. De acuerdo con el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Joaquín (GAD San Joaquín, 2023) al inicio la parroquia no era reconocida como tal en el ordenamiento jurídico del cantón Cuenca, formó parte de las parroquias Baños y Sucre debido a que no era una zona de alta población.

Es evidente la influencia de la religión en la fundación de la parroquia, dado que el primer hito importante es la llegada de los sacerdotes salesianos en 1893, donde se destaca el padre Joaquín Spinelli, quien, en conjunto con dos clérigos, cumplieron con la función de misioneros y de educadores a la población (Poma y Reino, 2015). No obstante, hasta la fecha la parroquia no disponía de una capilla, la misa se realizaba en una hacienda de un destacado poblador de la época como es el general Antonio Farfán.

En este contexto, en 1902 se inicia con la construcción de la primera capilla, lo que fue posible por la donación de un terreno del señor Guillermo Pillajo, así como con la colaboración de la población para la construcción que se realizó a través de mingas (GAD San Joaquín, 2023). Cabe mencionar que la minga se reconoce según López (2018) como práctica que involucra el trabajo colectivo que era característico de la población indígena de varios países de Latinoamérica ubicados en la Cordillera de los Andes.

Como se mencionó anteriormente, una de las razones por las cuales la parroquia no era independiente era la escasa población, situación que cambió en 1910 donde empiezan a construir casas en la zona que hoy se conoce como Soldados (GAD San Joaquín, 2023); los dueños de las dos únicas haciendas: “Camapa Huayco” y “San José” (Poma y Reino, 2015), empezaron a compartir con los diferentes herederos de los hacendados.

Por otra parte, en la misma línea de la influencia religiosa en la parroquia, en 1912 el obispo del cantón Cuenca declara a San Joaquín como una parroquia eclesiástica. De la misma forma, en 1927 se inicia con la construcción del segundo templo con la ayuda de la población, sin distinción

de edad o género, que fue más allá de la minga, también con apoyo económico, la donación de diferentes insumos y mano de obra (Poma y Reino, 2015). En este contexto, el 28 de diciembre de 1944 se formaliza la creación de la parroquia San Joaquín.

1.1.2 Atractivos turísticos

A decir de la Fundación Municipal Turismo para Cuenca (2019), los atractivos turísticos que se distinguen en la parroquia San Joaquín son establecimientos de comida tradicional que se mantienen de generación en generación, y molinos de chocolate, además de artesanías tejidas en fibras vegetales, museos y establecimientos turísticos.

1.1.2.1 Comida tradicional

Los establecimientos de comida de las comunidades de Cristo de Consuelo y Cruz Verde de la parroquia San Joaquín son tradicionales de la ciudad Cuenca, a razón de que se mantienen hasta por más de tres generaciones. Como principal oferta se distinguen platos basados en cecina de cerdo, aunque las preparaciones pueden variar según el restaurante. que después de ser marinada y asada, se sirve acompañada de ensalada, llapingachos, mote pillo o mote sucio. Con el paso del tiempo, se han incorporado platos como papas con cuero, habas con queso, tamales, caldo de gallina, choclos y otras especialidades de la cocina local.

Figura 7

Restaurantes en San Joaquín



Nota. Recuperado de (GAD San Joaquín, 2023)

Por otra parte, durante muchas décadas, el área previamente conocida como Cazhapata o Cristo del Consuelo fue reconocida por el distintivo aroma a chocolate, ya que en este lugar algunas familias continúan procesando cacao para convertirlo en chocolate. Las diversas presentaciones de chocolate, ya sea en barra, porciones o las famosas pastillas con forma de hoja de achira,

son productos muy solicitados que se comercializan en los mercados de la ciudad de Cuenca y sus alrededores. Este producto es apreciado por representar las tradiciones de las familias cuencanas de antaño.

Figura 8

Molinos de chocolate en San Joaquín



Nota. Recuperado de (GAD San Joaquín, 2023)

1.1.2.2 Artesanías

En la comunidad de Barabón Chico, que se distingue como una de las más pequeñas en cuanto a territorio en la parroquia de San Joaquín, se desarrolla una de las ocupaciones más antiguas como son las artesanías elaboradas con fibras vegetales como el Zuro y la Duda. Con la destreza manual de los artesanos, se crean una variedad de productos como canastas, pañaleras, recuerdos, sopladores, adornos, y otros artículos, combinando la creatividad del artesano con las necesidades del cliente para producir artesanías de alto valor.

Figura 9

Cestería en San Joaquín



Nota. Recuperado de (GAD San Joaquín, 2023)

1.1.2.3 Museo

En la parroquia San Joaquín se distingue el Eco Museo del Yanuncay, en el que se exhiben piezas que parecen sacadas de un cuento de fantasía: ciervos, bueyes, arados, aves, serpientes, cruces, figuras humanas estilizadas, lagartos y una gran variedad de pequeños objetos decorativos; figuras elaboradas con la técnica de “formado sobre madera”, para ello se utilizan troncos y ramas antiguas caídas o arrastradas por el río, de esta manera se sensibiliza sobre la importancia de reciclar de manera creativa y generar recursos a partir de ello.

Figura 10

Eco museo del Yanuncay en San Joaquín



Nota. Recuperado de (GAD San Joaquín, 2023)

1.1.2.4 Establecimientos turísticos

En el camino hacia una de las comunidades más grandes de la parroquia San Joaquín como es Soldados, se identifican establecimientos donde la principal atracción son las aguas termales que se encuentran junto al río. Si bien corresponden a atractivos turísticos, las aguas termales ofrecen numerosos beneficios para la salud por poseer varios minerales. Además del efecto relajante, el uso terapéutico para una variedad de condiciones médicas es interesante.

Figura 11

Aguas termales en San Joaquín



Nota. Recuperado de (GAD San Joaquín, 2023)

Capítulo 2. Estudio de mercado

El mercado se define como el espacio, ya sea físico o virtual, donde se realizan transacciones de compra y venta de bienes o servicios. En este contexto, la investigación de mercados se centra en identificar y cuantificar las variables necesarias para tomar la decisión de invertir o no en un proyecto. La necesidad de realizar una investigación de mercados radica en tomar decisiones informadas que incentiven a los directivos a llevar a cabo una investigación comercial (Rosendo, 2018). Este requerimiento depende de diversos factores como la disponibilidad de información, la naturaleza de la decisión a tomar y el valor de la información obtenida en relación con los costos asociados al estudio.

En el presente acápite se realizó un estudio de mercado a través de la aplicación de una encuesta dirigida a turistas nacionales y extranjeros para recolectar información que permita conocer diferentes aspectos con respecto a la oferta y demanda de los productos y servicios que brinda la organización objeto de estudio.

2.1. Identificación de la muestra

Para tomar la muestra de estudio, se consideraron a los turistas nacionales y extranjeros que visitaron la ciudad de Cuenca, que, según datos del Ministerio de Turismo, se identificó un total de 985.360 visitantes, donde el 74,32% son nacionales y el 25,68% son extranjeros. No obstante, debido a la dificultad de acceso a toda la población, se seleccionará la muestra con la técnica de muestreo probabilístico con población conocida, mediante la siguiente fórmula:

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

Donde

- n= Tamaño de la muestra a obtener
- N = 985.360 turistas nacionales y extranjeros
- P = Probabilidad de seleccionar al participante de interés
- Q= Probabilidad de no seleccionar al participante de interés (1-p)
- E = error de estimación esperado
- Z = estadístico que depende de un nivel de confianza (95%, z= 1.96)

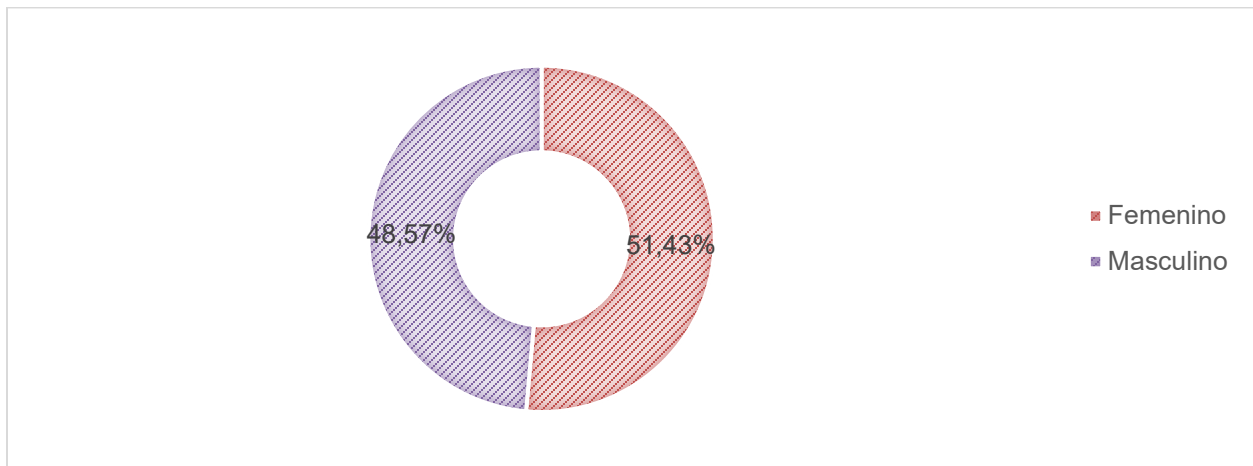
Con los datos establecidos se obtiene una muestra de 385 turistas nacionales y extranjeros.

2.2. Resultados de las encuestas.

En el siguiente apartado se presentan los resultados de la aplicación de encuestas a 385 turistas nacionales y extranjeros que visitaron la ciudad de Cuenca.

Figura 12.

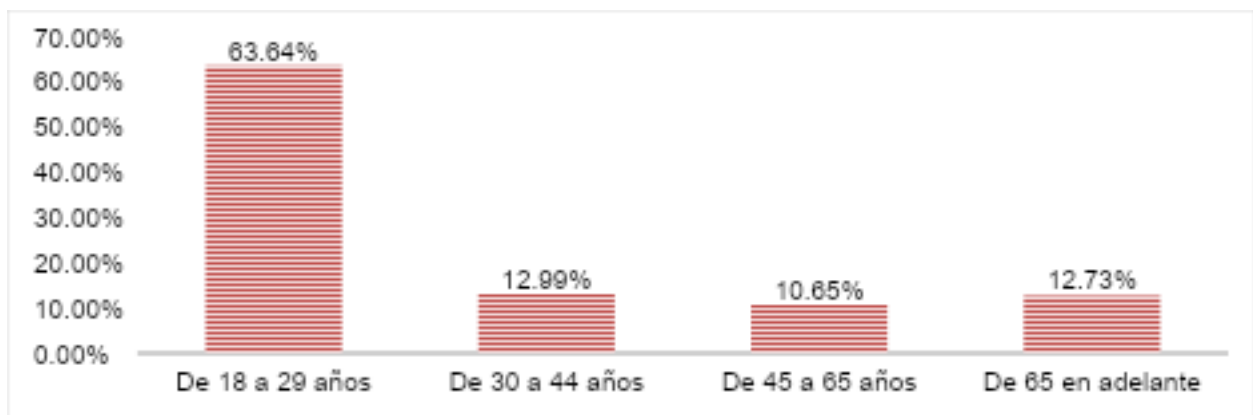
Género



De los 385 encuestados, se encontró una mayoría poco significativa de mujeres en la muestra, lo que implica que en cuanto al género la distribución de visitantes en la encuesta es equilibrada.

Figura 13.

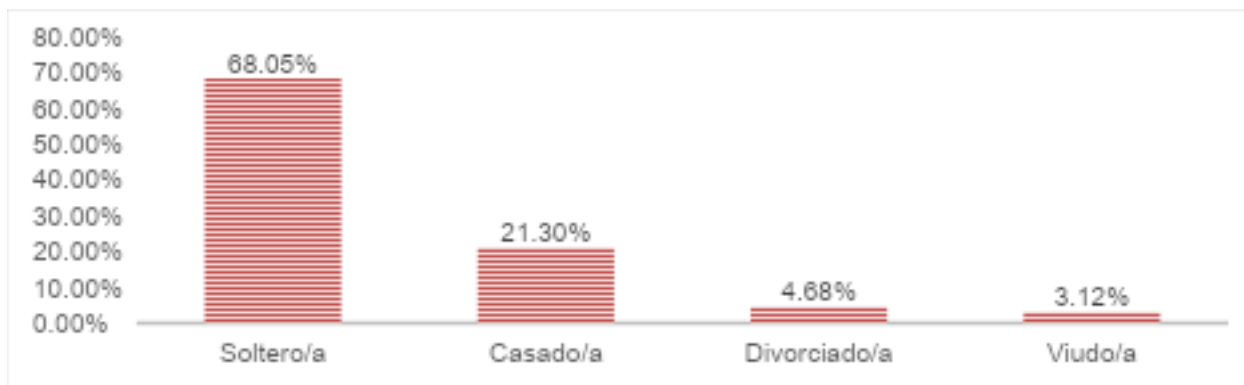
Edad



En lo referente a la edad, se identifica que la mayoría de los turistas que visitan Cuenca se encuentra en el rango de edad de 18 a 29 años. Lo que implicaría que al implementar el glamping se debería considerar la variable edad para planificar actividades.

Figura 14.

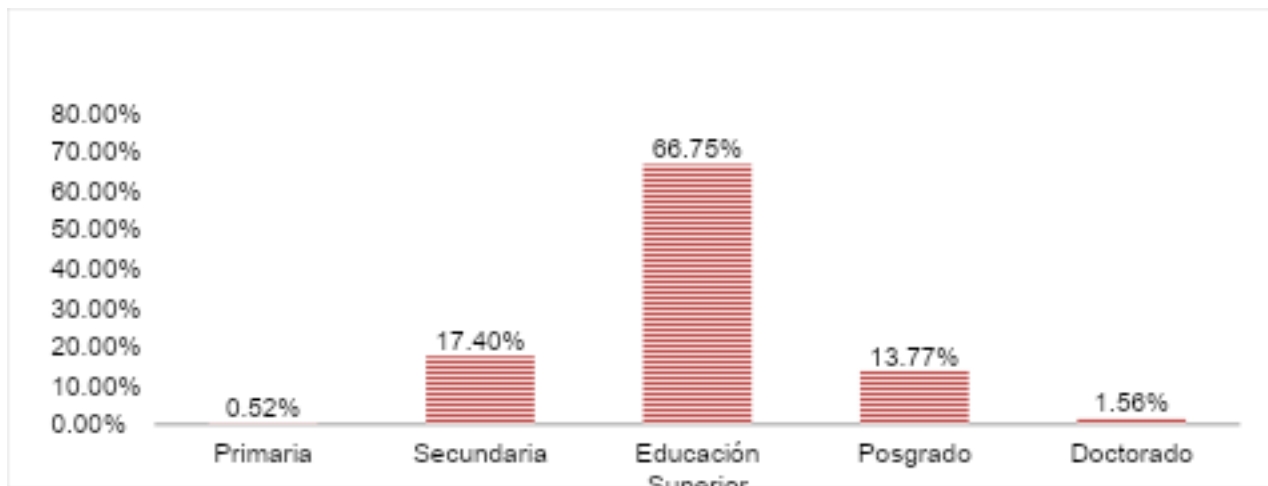
Estado civil



Los datos muestran que la mayoría de los visitantes a la ciudad son solteros, con un 68,05% de participación. Este dato es relevante para comprender el perfil del turista que visita la ciudad, lo cual puede influir en las estrategias de marketing y en la oferta de servicios turísticos, ya que este grupo representa una porción significativa del mercado.

Figura 15.

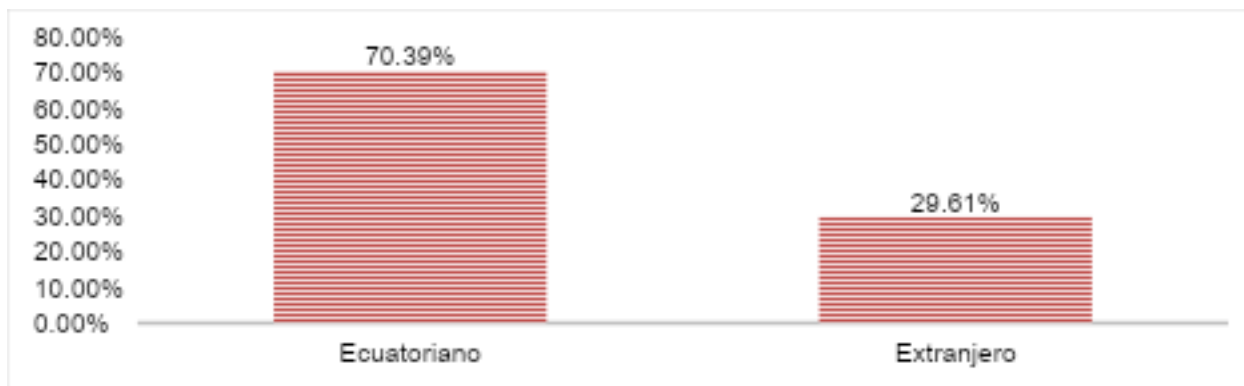
Nivel educativo



En términos de nivel educativo, la mayoría de los turistas encuestados tiene educación superior, seguido por aquellos con estudios de posgrado. Un grupo considerable tiene estudios de secundaria, mientras que solo una pequeña parte cuenta con educación primaria. Además, hay un porcentaje reducido de encuestados con doctorado. Estos datos indican que la mayoría de los turistas encuestados tienen una formación académica avanzada, lo que sugiere que este segmento de mercado podría tener una mayor capacidad adquisitiva y valorar aspectos como la sostenibilidad, la comodidad y las experiencias únicas en su viaje.

Figura 16.

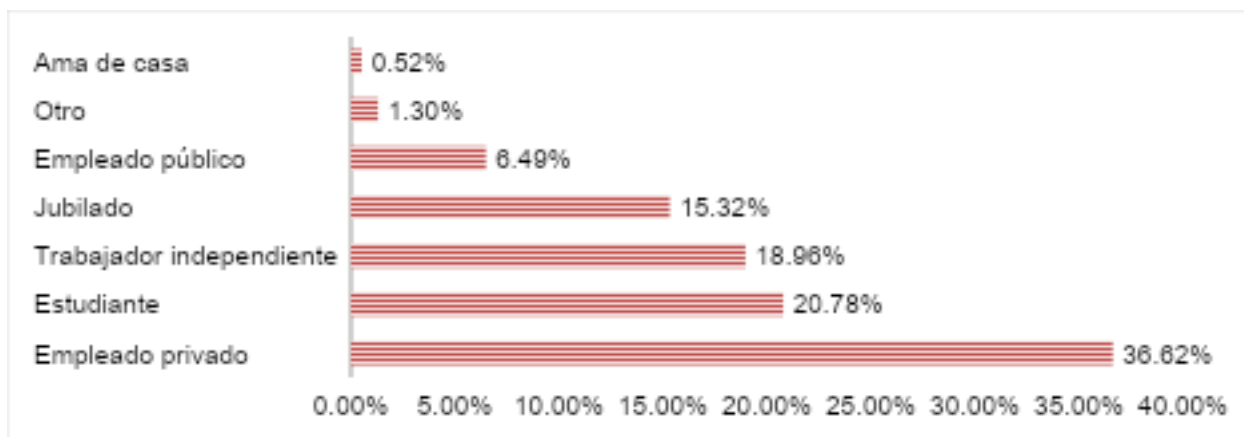
Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según la nacionalidad



En la figura 16 se identifica que gran parte de la muestra de encuestados son ecuatorianos y en menor proporción son extranjeros. A partir de los datos se infiere sobre el interés significativo del mercado local por visitar la ciudad de Cuenca y la posible demanda potencial para el *glamping* a ofertar.

Figura 17.

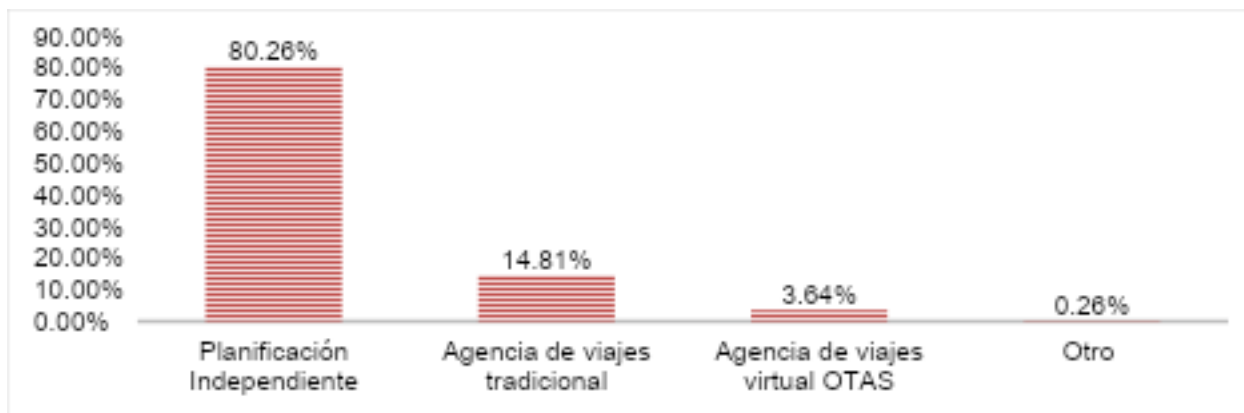
Ocupación principal



En la figura 17 se observa que la mayor parte de los turistas encuestados son empleados en el sector privado, seguidos por un porcentaje menor de estudiantes, trabajadores independientes y jubilados. Esto sugiere que una gran proporción de los turistas que visitan Cuenca cuentan con ingresos estables que les permiten cubrir los costos de su estadía, lo cual es un indicativo de un perfil económico medio-alto, capaz de acceder a los servicios turísticos que la ciudad ofrece.

Figura 18.

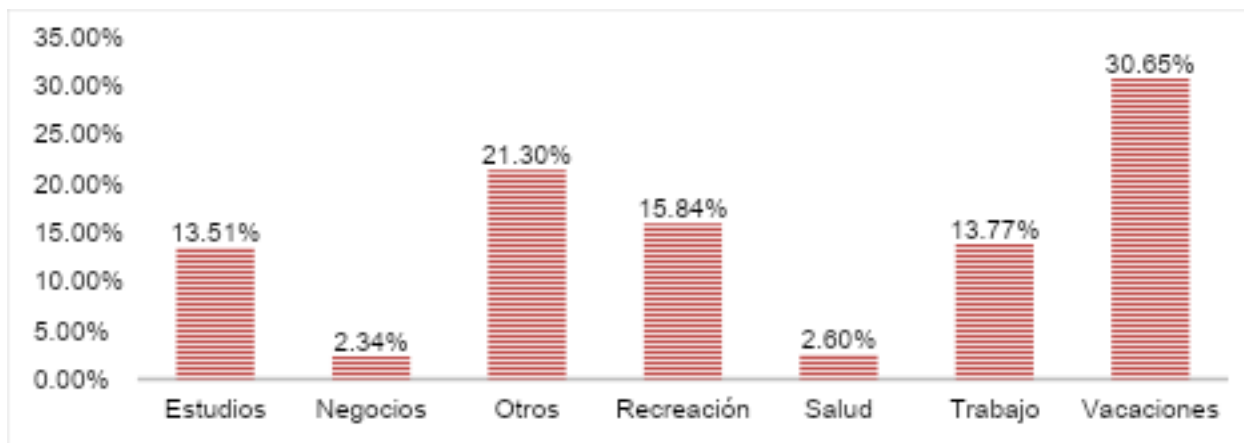
Modalidad en la que prefiere organizar el viaje



En la figura 18 se observa que un alto porcentaje (80,26%) de los turistas encuestados planificaron su viaje a Cuenca de manera independiente, sin la intervención de agencias de viajes, ya sean tradicionales o virtuales. Lo que sugiere que la mayoría de los turistas prefieren organizar su estadía por su cuenta. Solo el 14,81% recurrió a agencias de viajes tradicionales, mientras que un 3,64% utilizó agencias de viajes virtuales (OTAs) y un pequeño porcentaje (0,26%) optó por otra modalidad de organización.

Figura 19.

Motivo de viaje a la ciudad

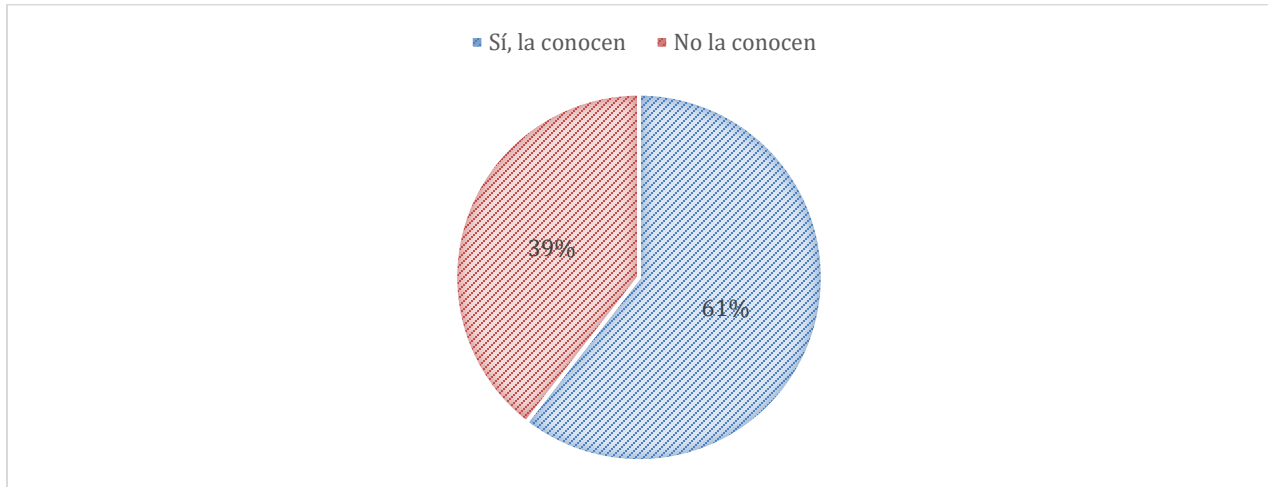


En cuanto al motivo de viaje, la mayoría de los turistas encuestados (30,65%) viajan a Cuenca por vacaciones, lo que refleja un segmento de turistas interesados en disfrutar de su tiempo libre en la ciudad. Este dato es relevante al vincularlo con la oferta de servicios de *glamping*, ya que los turistas que viajan por ocio, especialmente los jóvenes con poder adquisitivo, buscan experiencias únicas que combinen naturaleza, confort y exclusividad. El *glamping*, como

alternativa que ofrece una experiencia diferenciada, se presenta como una opción atractiva para este perfil de turista, que valora tanto el descanso como la recreación en un entorno especial y único, característico de sus vacaciones.

Figura 20.

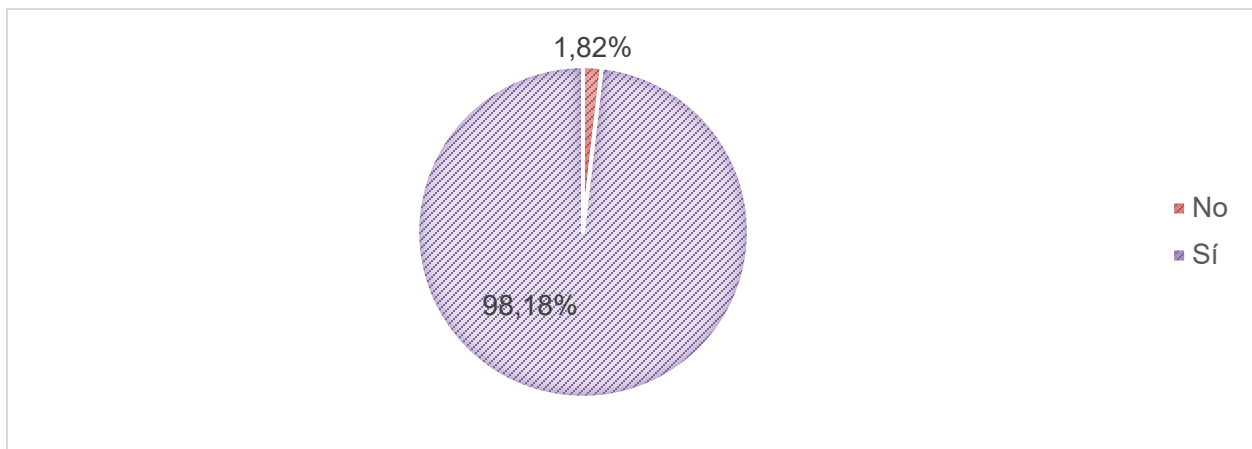
Conocimiento de la Parroquia San Joaquín entre los turistas nacionales y extranjeros que visitan Cuenca



En lo que respecta al conocimiento sobre la parroquia San Joaquín ubicada en la ciudad de Cuenca, se identifica que gran parte de los turistas tienen referencias de la parroquia, pero un porcentaje representativo (39,48%) afirma no conocer la parroquia rural. Por lo tanto, es importante realizar alianzas estratégicas para dar a conocer y promocionar la parroquia, lo que influiría de forma directa en el nivel de aceptación del *glamping*.

Figura 21.

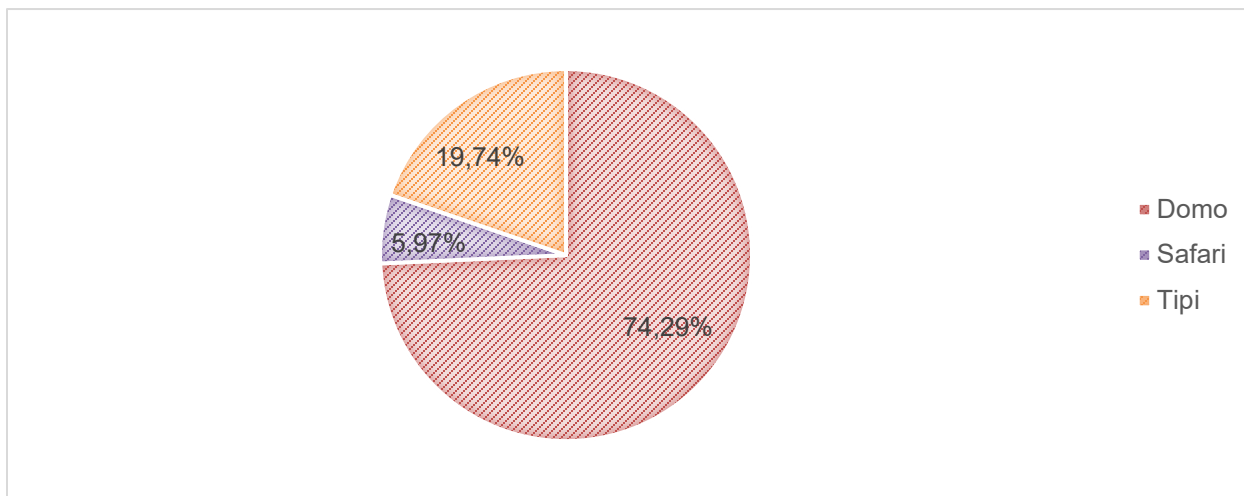
Turistas extranjeros y nacionales según la disposición de alojarse en un glamping.



Entre los principales hallazgos de la presente investigación se evidencia que el 98,18% de los turistas encuestados afirman la disponibilidad de alojarse en un *glamping* cuando visiten la ciudad de Cuenca, lo que resulta alentador dado que el nivel de aceptación de este tipo de alojamiento da indicios de la posible factibilidad del presente proyecto.

Figura 22.

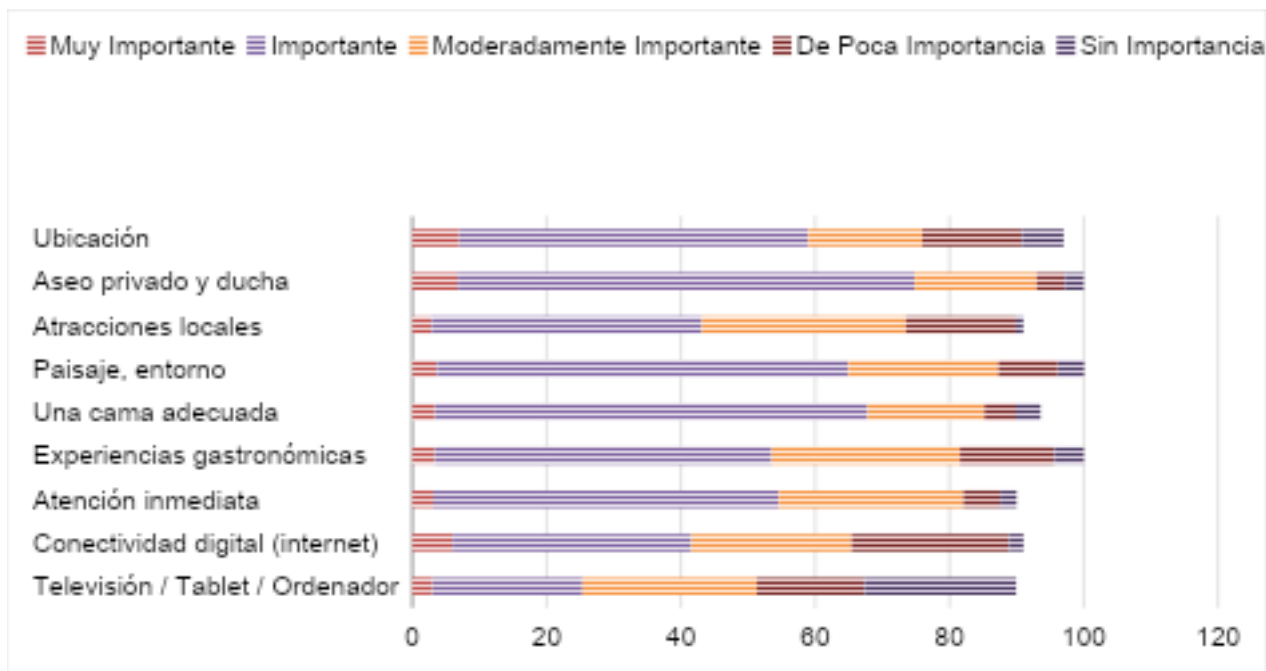
Preferencia de turistas en el estilo glamping



En cuanto al aspecto del *glamping* que prefieren los turistas encuestados, el 74,29% manifiesta que el tipo Domo resulta atractivo, el 19,74% eligen el *glamping* con aspecto de Tipi y solo el 5,97% el tipo Safari. Los datos anteriores contribuyen a la elección del aspecto del *glamping* a implementar en la propuesta.

Figura 23.

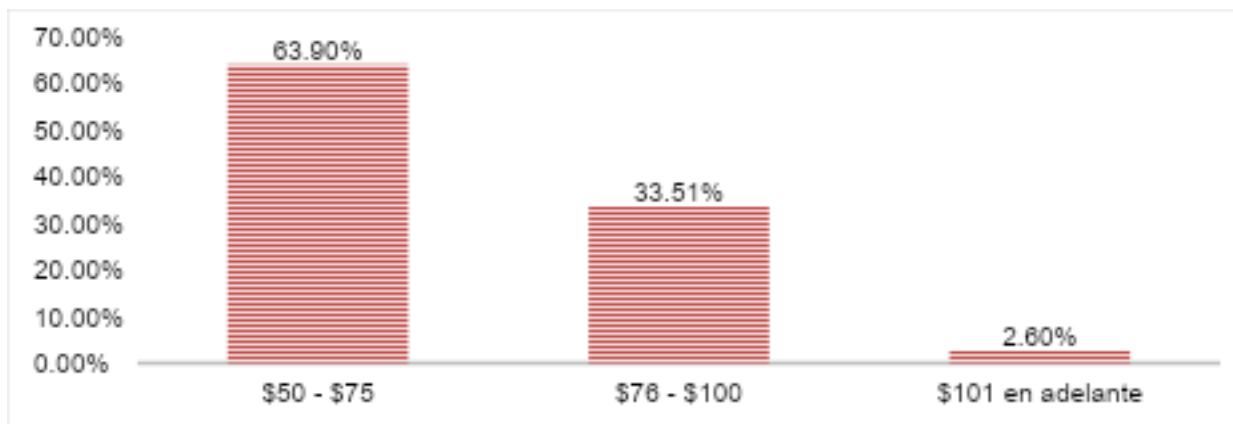
Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según las variables a considerar.



El gráfico muestra que los aspectos más valorados en la experiencia de glamping son la ubicación, el aseo privado y ducha, una cama adecuada y el paisaje/entorno, ya que presentan los mayores porcentajes en las categorías de "Muy Importante" e "Importante". Factores como la atención inmediata, experiencias gastronómicas y atracciones locales tienen una importancia moderada, mientras que la televisión, tablet, ordenador y la conectividad digital (internet) son los menos relevantes para los turistas, lo que sugiere que la desconexión digital podría ser un atractivo del *glamping*. En general, la comodidad y el contacto con la naturaleza son las principales prioridades para los visitantes.

Figura 24.

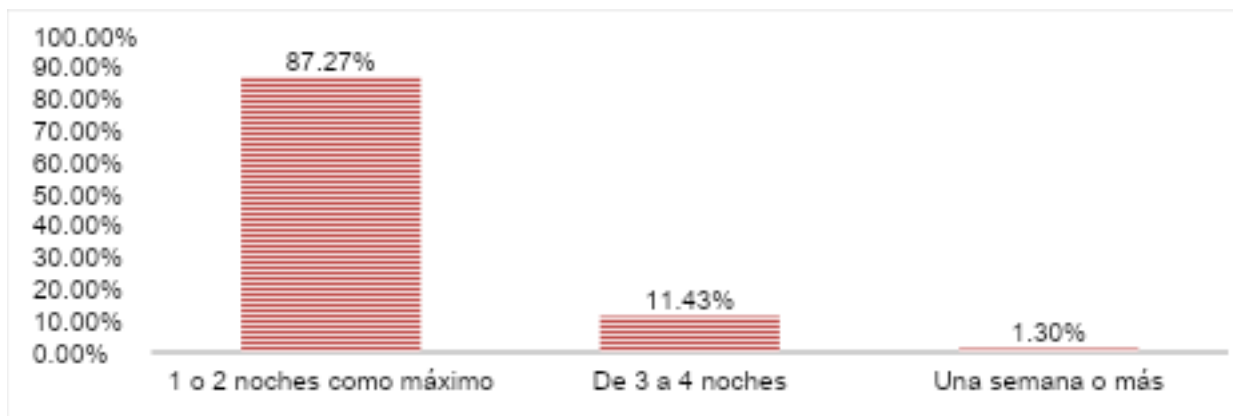
Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según la disposición de pago



En la figura 24 se identifica que la mayoría de los encuestados (63,90%) están dispuestos a pagar entre \$50 y \$75 por una noche en el *glamping*, seguido por un 33.51% dispuesto a pagar entre \$76 y \$100, mientras que solo un 2.60% está dispuesto a pagar \$101 o más. Lo que indica la preferencia general por tarifas asequibles, aunque existe un segmento significativo dispuesto a pagar más por la experiencia de *glamping*, con ello se podían ofrecer diferentes niveles de servicio y precios para satisfacer las diversas preferencias de los clientes.

Figura 25.

Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según la probabilidad de tiempo de alojamiento

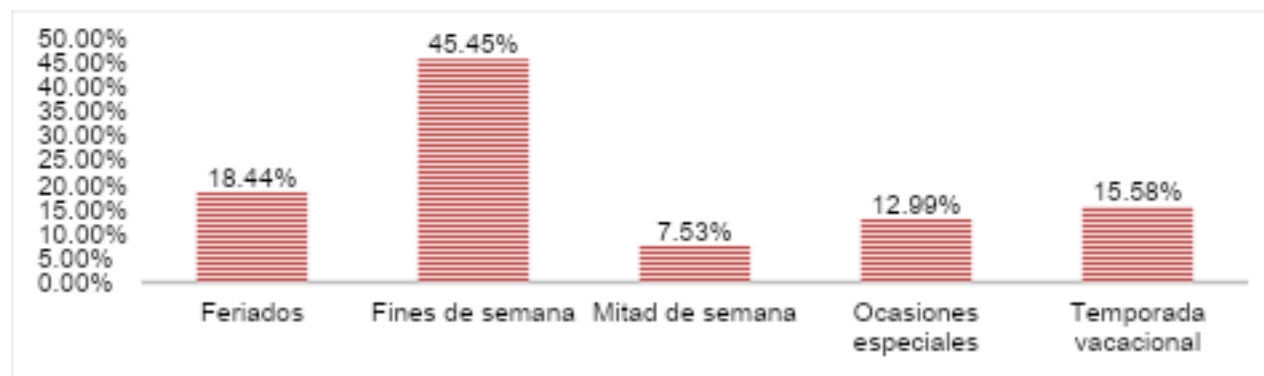


Con lo expuesto en la figura 25 es evidente que los turistas que visitan Cuenca están dispuestos a alojarse por 1 o 2 noches como máximo (87.27%). Un porcentaje menor, el 11.43%, consideraría reservar de 3 a 4 noches, mientras que solo un pequeño porcentaje, el 1.30%,

estaría interesado en reservar una semana o más. Con ello se identifica la preferencia general por estancias cortas, posiblemente reflejando la necesidad de experiencias de vacaciones cortas en lugar de estancias prolongadas.

Figura 26.

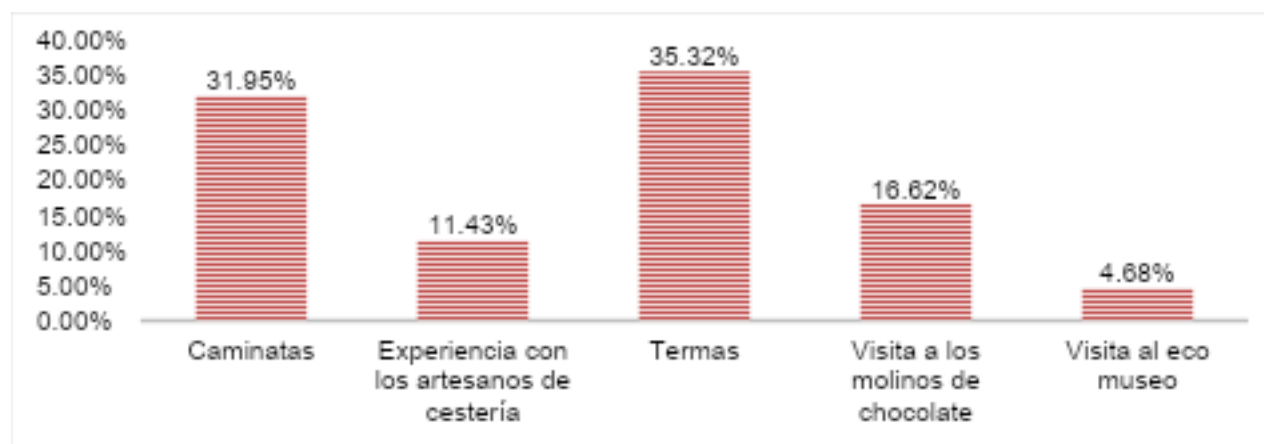
Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según las fechas de alojamiento



En la figura 26 se muestran preferencias variadas de los turistas que visitan Cuenca en cuanto a las fechas para realizar los viajes al *glamping*. La mayoría (45.45%) prefiere viajar durante los fines de semana, seguido por un porcentaje significativo (18.44%) que elige los feriados. Un número menor opta por viajar durante temporadas vacacionales (15.58%), ocasiones especiales (12.99%) o durante la mitad de la semana (7.53%). Lo anterior influiría en la planificación y promoción de paquetes de viaje y ofertas especiales para atraer a diferentes segmentos de clientes en momentos específicos del año.

Figura 27.

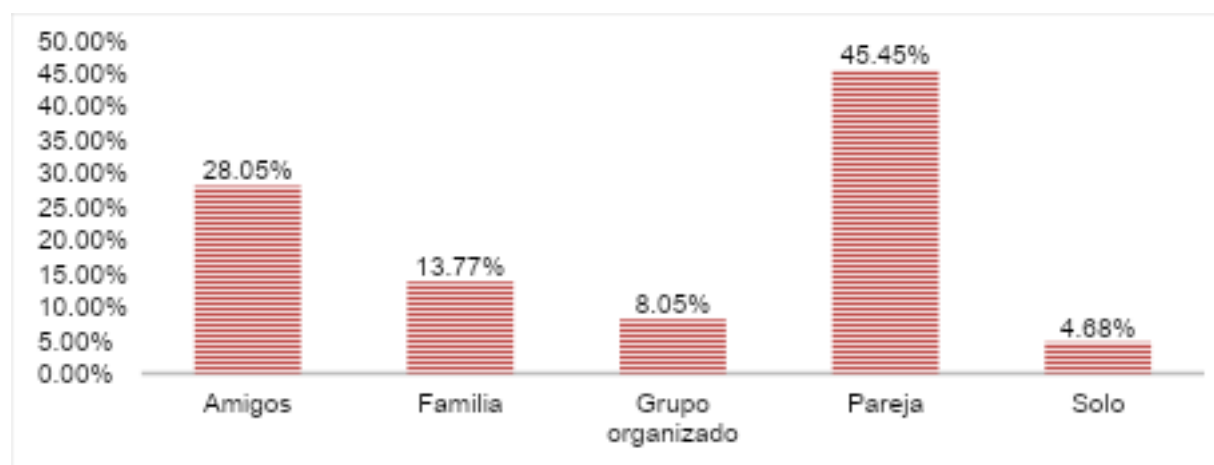
Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca según la preferencia de servicios adicionales



En cuanto a los servicios adicionales que los encuestados desearían que se ofrezcan con el *glamping* en la parroquia rural de San Joaquín revela que la mayor preferencia son las termas, con un 35.32% de los encuestados interesados en este servicio. Las caminatas también, con un 31.95% de interés. Otros servicios deseados incluyen visitas a los molinos de chocolate (16.62%), experiencias con los artesanos de cestería (11.43%) y visitas al eco museo (4.68%). De tal manera que los turistas valoran tanto las actividades al aire libre como las experiencias culturales y de bienestar, lo que puede orientar la oferta de servicios complementarios para enriquecer la experiencia de *glamping*.

Figura 28.

Distribución de la muestra de turistas extranjeros y nacionales que visitan la ciudad de Cuenca de acuerdo con la forma de acompañamiento



En cuanto a con quién estarían interesados en acudir al *glamping* en la parroquia rural de San Joaquín muestra que la mayoría de los encuestados (45.45%) preferiría ir con su pareja. Un 28.05% de los encuestados preferiría ir con amigos, mientras que un 13.77% optaría por ir en familia. Un 8.05% consideraría asistir como parte de un grupo organizado, y solo un 4.68% preferiría ir solo. Por tanto, las ofertas de *glamping* deberían diseñarse para parejas y grupos de amigos, con opciones también atractivas para familias y grupos organizados.

2.3. Análisis de los resultados

Los datos indican que el *glamping* en la parroquia rural de San Joaquín podría tener una alta aceptación entre Yuppies (Jóvenes Profesionales Urbanos); especialmente solteros, con educación universitaria, empleo bien remunerado, estilo de vida modernos y consumistas; quienes suelen estar más abiertos a experiencias innovadoras y estilos de alojamiento no convencionales. Otro grupo muy importante son los DINKs (Dual Income, No Kids); parejas sin

hijos, ambos aportan económicamente, cuentan con un empleo bien remunerado; estás parejas al no tener hijos dedican su tiempo y dinero a experiencias, en nuestros resultados la mayoría contestó estar solteros, pero irían con su pareja podemos identificar como DINKs a una parte de la población. Además, el elevado porcentaje de encuestados con educación superior sugiere un público que valora la sostenibilidad, la comodidad y las experiencias diferenciadas. Si bien la mayoría de los encuestados son ecuatorianos, también se observa un interés significativo por parte de turistas extranjeros, lo que abre oportunidades tanto en el mercado local como en el internacional.

Para maximizar el atractivo del glamping, es fundamental desarrollar estrategias de marketing y diseño enfocadas en este segmento joven y educado, sin descuidar a otros grupos demográficos. Ofrecer experiencias personalizadas que atraigan tanto a viajeros solitarios como a parejas, así como incluir opciones para familias y adultos mayores, permitirá una oferta más inclusiva y diversa.

Las preferencias identificadas reflejan una demanda orientada a tarifas accesibles, estancias cortas y escapadas de fin de semana. La mayoría de los encuestados están dispuestos a pagar entre \$50 y \$75 por noche y prefiere estancias de una o dos noches, principalmente los fines de semana y feriados. Entre los servicios adicionales más valorados destacan las termas y las caminatas, lo que sugiere un interés por el bienestar y el contacto con la naturaleza. Asimismo, el perfil predominante de visitantes está compuesto por parejas y grupos de amigos, lo que resalta la importancia de diseñar experiencias que fomenten la conexión y la recreación conjunta.

En conclusión, el *glamping* en San Joaquín se adapta principalmente a un perfil de jóvenes profesionales y aventureros, con un interés especial en la naturaleza, la desconexión y las experiencias únicas. Su enfoque en comodidad accesible y actividades al aire libre lo convierte en una propuesta atractiva tanto para el turismo nacional como internacional, consolidando su viabilidad como una oportunidad de inversión con alto potencial de crecimiento y rentabilidad.

Capítulo 3. Análisis técnico y financiero

Para la validación de un proyecto, es necesario realizar un análisis técnico y financiero, el cual comprende: diagnóstico biofísico del terreno, inversión, financiamiento, presupuesto de ingresos y gastos, proyección de flujo de caja y evaluación de factibilidad económica.

Para cumplir con el desarrollo de este análisis, ha sido necesario considerar lo siguiente:

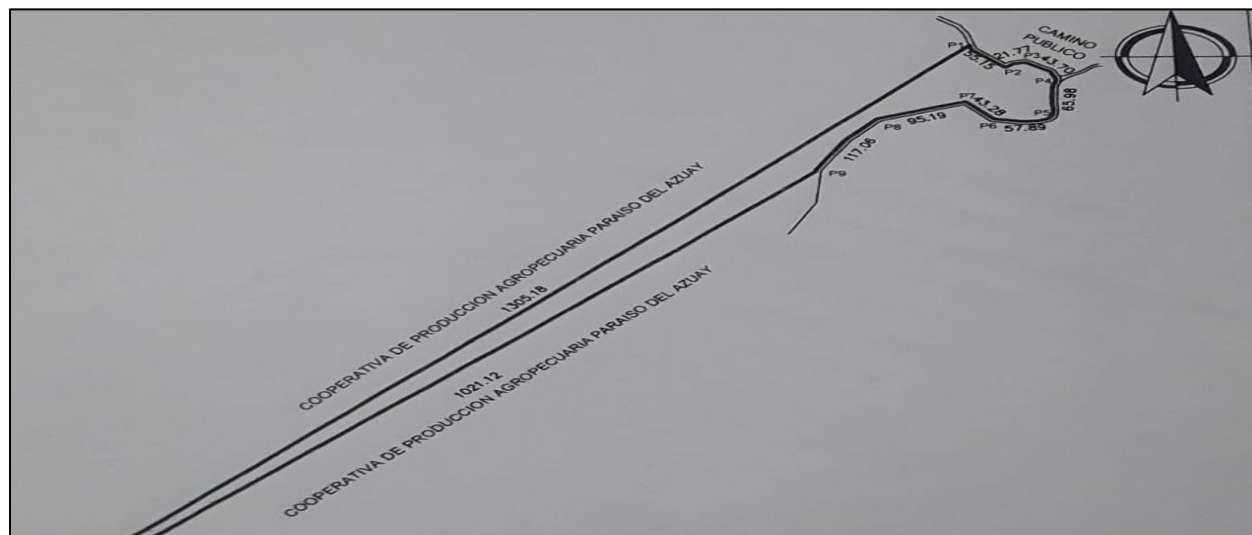
En el siguiente apartado se presentan los resultados del análisis de factibilidad que se realizó en torno a la implementación de un *glamping* en la parroquia de San Joaquín en la ciudad de Cuenca. Para ello se contemplan los diferentes aspectos identificados en la encuesta aplicada y en la investigación de costos de las diferentes adecuaciones e implementos necesarios para brindar el servicio de alojamiento.

3.1. Diagnóstico biofísico del terreno

Ante la falta de establecimientos de alojamiento en la parroquia San Joaquín, se propone la implementación de un *glamping* como una alternativa que conecta a los visitantes con la naturaleza y la cultura local. El proyecto no solo aprovechará los recursos turísticos de la zona, también generará oportunidades de reactivación económica y emprendimiento para la comunidad local. Con un terreno de 45,509.06 m², propiedad del Sr. Jorge María Marca Gómez, y ubicado en una zona accesible con necesidad de algunas mejoras, el proyecto de *glamping* tiene el potencial de convertirse en un destino turístico destacado en Cuenca.

Figura 29.

Planos de la zona de intervención para el glamping



Nota. Datos obtenidos de levantamiento topográfico realizado por el arquitecto Juan Pangol León

La accesibilidad al terreno incluye una calle de tercer orden que, aunque requiere algunos acoplamientos y mejoras para facilitar el acceso, permite llegar al lugar sin mayores inconvenientes, como se muestra en la siguiente figura:

Figura 30.

Fotografías del camino de acceso a la zona del glamping

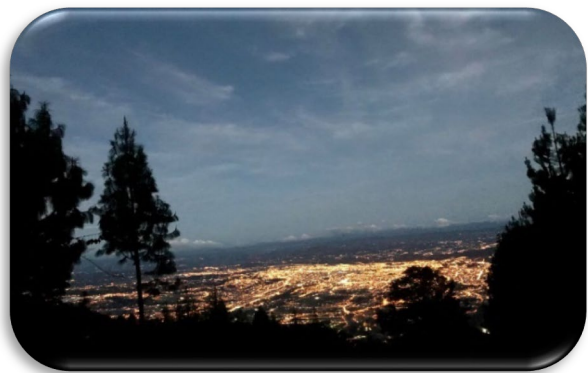


Nota. Fotografías del camino de ingreso al terreno

Como se observa en la figura 30, el camino mejorado garantiza un acceso seguro y cómodo para los visitantes. Además, el terreno ofrece una vista panorámica de la ciudad de Cuenca, una vista increíble de la ciudad tanto de día como de noche, junto con la posibilidad de realizar caminatas, añadirá un valor significativo a la experiencia de los visitantes, tal como se muestra a continuación:

Figura 31.

Fotografías de la vista panorámica del terreno



Nota. Fotografías que muestran vista de día y de noche, de autoría propia.

El terreno presenta características topográficas que favorecen la implementación de un glamping, con áreas planas y pendientes suaves que permiten una fácil distribución de las unidades de alojamiento. La extensión de 45,509.06m² ofrece suficiente espacio para desarrollar diferentes zonas con diversificación de actividades dentro del glamping, incluyendo áreas de alojamiento, espacios comunes, áreas de recreación y caminos. La vegetación nativa y los paisajes naturales del entorno proporcionan un ambiente atractivo y sereno, ideal para una experiencia de conexión con la naturaleza.

Para llevar a cabo la implementación del glamping, es necesario obtener los permisos pertinentes. Esto incluye permisos municipales, de construcción, ambientales y de uso de suelo. La primera etapa del proyecto debe enfocarse en la tramitación de estos permisos ante las autoridades locales, asegurando el cumplimiento de todas las normativas y regulaciones. La colaboración con el gobierno local y las comunidades cercanas es crucial para garantizar que el proyecto se desarrolle de manera sostenible y respetuosa con el medio ambiente y la cultura local.

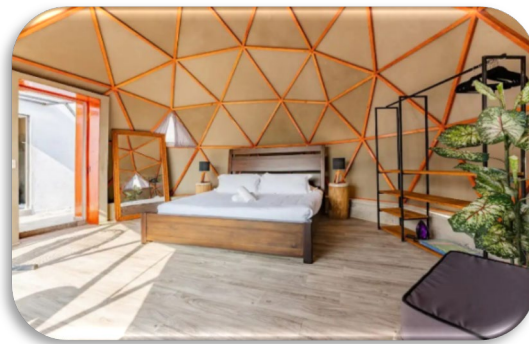
En el espacio físico disponible, se propone construir cuatro estructuras tipo domo, 3 de ellas adecuadas para parejas y 1 para familia; cada una con las siguientes características:

- Medidas: Diámetro: 6 m / Altura: 3.40 m / Área: 28 m².
- Estructura: Hecha de madera de pino con una cubierta de PVC.
- Vista Panorámica: Cristal panorámico.
- Puertas y Ventanas: Abatibles de aluminio y cristal.
- Cubierta Interior: Acabado en tabla roca con capa intermedia termoacústica.

La estructura no solo ofrece comodidad y un diseño estéticamente agradable, también están diseñadas para tener una vida útil suficiente con el mantenimiento adecuado.

Figura 32.

Modelo de domo a construir



Nota: Adaptado de ANDESTRUCTURES (2024)

3.2. Inversión

La inversión total necesaria para implementar el glamping asciende a \$178.616,91, valor que se encuentra distribuido en varias categorías, como se muestra a continuación:

Tabla 1.

Detalle de inversión en activos y adecuación del terreno

Activos	Cantidad necesaria	Costo	Costo total
Activos intangibles			\$ 306,25
Constitución electrónica de compañía	1	\$ -	\$ -
Inscripción de sociedad de responsabilidad limitada en el Registro Mercantil	1	\$ 26,25	\$ 26,25
Registro de marca	1	\$ 280,00	\$ 280,00
Terreno y estructura			\$ 146.070,66
Terrero	1	\$ 45.509,06	\$ 45.509,06
Adecuaciones del terreno	1	\$ 2.500,00	\$ 2.500,00
Construcción de domos	4	\$ 15.000,00	\$ 60.000,00
Construcción de recepción	1	\$ 8.301,60	\$ 8.301,60
Construcción de parqueaderos	1	\$ 1.488,00	\$ 1.488,00
Construcción de zona de cocina	1	\$ 28.272,00	\$ 28.272,00
Muebles y equipos			\$ 31.240,00
Cocina y utensilios	1	\$ 318,00	\$ 318,00
Menaje de domos	4	\$ 7.224,00	\$ 28.896,00
Lavandería	1	\$ 1.176,00	\$ 1.176,00
Computadora portátil	1	\$ 600,00	\$ 600,00
Smartphone	1	\$ 250,00	\$ 250,00
Capital de trabajo			\$ 3.000,00
Capital de trabajo	1	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
Total inversión			\$ 180.616,91

3.3. Financiamiento

El financiamiento del proyecto se distribuye entre recursos propios y crédito externo en una entidad financiera, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 2.

Detalle del tipo de financiamiento de la inversión por activo

Inversión de recurso		Recursos propios		Recursos ajenos	
Detalle	Valor	Porcentaje de aporte	Cantidad	Porcentaje de aporte	Cantidad
Activos intangibles	\$ 306,25	100%	\$ 306,25	0%	\$ 0,00
Terreno y estructura	\$ 146.070,66	65%	\$ 94.945,93	35%	\$51.124,73
Muebles y equipos	\$ 31.240,00	100%	\$ 31.240,00	0%	\$ 0,00
Capital de trabajo	\$ 3.000,00	70%	\$ 2.100,00	30%	\$ 900,00
Total	\$ 180.616,91		\$ 128.592,18		\$ 52.024,73
Porcentaje total		Recursos propios	71%	Crédito externo	29%

Como se puede observar, el 71% de la inversión será cubierta con recursos propios y será necesario un financiamiento externo para cubrir el 29% de la inversión pendiente.

Luego de verificar entidades del sistema financiero que otorgan créditos, considerando facilidad de pago y bajo interés para emprendedores, se ha determinado que la institución financiera BanEcuador es la ideal para generar un microcrédito. A continuación, tenemos los siguientes parámetros a detalle del crédito:

Figura 33.

Parámetros del financiamiento externo según el simulador del BanEcuador



Detalle Simulación de Crédito

Tipo	PYME		
Destino	Activo Fijo	Tasa Nominal(%)	11.86
Sector Económico	N/A	Tasa Efectiva(%)	12.53
Facilidad	Pequeña y Mediana Empresa	Monto(USD)	51,424.00
Tipo Amortización	Cuota Fija	Plazo(Años)	5
Forma de Pago	Mensual	Fecha Simulación	2024-12-01

Recuerda: Esta información es una simulación de crédito que permite familiarizarse con nuestro sistema. No tiene validez como documento legal o como solicitud de crédito.

Con estos datos, el tipo de amortización y pagos se resumen en la siguiente tabla, es importante mencionar que, si bien los pagos son mensuales, se encuentra reflejado de manera anual en el siguiente apartado.

Tabla 3.

Detalle del pago de financiamiento externo

Año	Pago interés (sumatoria anual)	Pago Cuota (sumatoria anual)	Pago anual
1	\$ 5.739,00	\$ 13.843,01	\$ 19.582,01
2	\$ 4.723,86	\$ 13.843,01	\$ 18.566,87
3	\$ 3.581,55	\$ 13.843,01	\$ 17.424,56
4	\$ 2.296,16	\$ 13.843,01	\$ 16.139,17
5	\$ 849,76	\$ 13.843,01	\$ 14.692,77
Total	\$ 17.190,32	\$ 69.215,05	\$ 86.405,37

3.4. Presupuesto de Ingresos

Las proyecciones de ingresos se basan en la demanda creciente de turistas en el sector y el precio de venta proyectado está considerado con los resultados del estudio de mercado.

En cuanto a la demanda se considera:

1. Cantidad de fines de semana del año
2. Feriados establecidos en el calendario por el Ministerio de Turismo de Ecuador (2024) que no sean un fin de semana,
3. Vacaciones del año escolar en la región Sierra y Costa

En las tres opciones detalladas se prevé que el alojamiento sea conforme a la tasa de ocupación proyectada en la ciudad de Cuenca: así el 45% de los fines de semana, el 52% en los feriados y el 36% en los días normales que se consideran como las vacaciones del año escolar.

Tabla 4.
Cálculo de la demanda potencial

Año	Días de atención al público	Número de días al año de atención al público	Número de huéspedes	Tasa de Ocupación en Cuenca en los días de atención (%)	Número de días al año potenciales de demanda	Demanda total en los 4 domos	Demanda proyectada total anual
1	Fines de semana	156	10	45%	70	702	935
	Feridos	6	10	52%	3	31	
	Vacaciones	56	10	36%	20	202	
2	Fines de semana	156	10	53%	83	827	1109
	Feridos	6	10	60%	4	36	
	Vacaciones	56	10	44%	25	246	
3	Fines de semana	156	10	61%	95	952	1284
	Feridos	6	10	68%	4	41	
	Vacaciones	56	10	52%	29	291	
4	Fines de semana	156	10	69%	108	1076	1458
	Feridos	6	10	76%	5	46	
	Vacaciones	56	10	60%	34	336	
5	Fines de semana	156	10	77%	120	1201	1632
	Feridos	6	10	84%	5	50	
	Vacaciones	56	10	68%	38	381	

Nota. La tasa de porcentaje de ocupación en la ciudad de Cuenca se obtuvo de cifras de la Fundación Municipal de Turismo, publicada en la página del Diario Expreso

Con base en la demanda proyectada, se establece el precio en función del valor máximo del rango con mayor porcentaje de aceptación en la encuesta que fue entre \$55 a \$75 dólares, con ello se establece el incremento en el precio en función del promedio de la inflación de los últimos 5 años presentado en Ecuador. Es importante mencionar que el precio se aplica por persona y por noche.

Tabla 5.*Proyección de ingresos*

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Demanda proyectada	935	1109	1284	1458	1632
PVU proyectado*	\$ 75,00	\$ 78,23	\$ 81,59	\$ 85,10	\$ 88,76
Ingresos anuales por glamping	\$70.125,00	\$86,757.07	\$104,761.56	\$124,075.80	\$144,856.32

Nota. Porcentaje de incremento de ventas del turismo en Ecuador (2021-2023), en base de la WORLD TRAVEL & TOURISM COUNCIL representa el 4,3%

La demanda proyectada comienza en 935 pernoctaciones en el primer año y se incrementa a 1632 en el quinto año. En consecuencia, los ingresos anuales por glamping se incrementan de \$70.110,00 en el primer año a \$144.885,55 en el quinto año, reflejando una tasa de crecimiento tanto en la demanda como en el precio.

Dentro del valor de los \$75,00 se encuentra la oferta de una actividad complementaria el valor de esta actividad se encuentra fijado en \$10, en el cuál ofrecemos visita a las aguas termales o caminatas. Estas actividades presentaron mayor nivel de aceptación en las encuestas con un aproximado de un 65% de la demanda.

Asimismo, como otro ingreso se toma en consideración el valor de alimentación, que, si bien el precio de alojamiento incluye el desayuno, el almuerzo y merienda se consideran valores adicionales que representan un costo porque se contratará a una empresa externa. Del costo de cada plato se obtendrá un valor de beneficios a razón del servicio y el valor agregado a cada plato, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 6.

Proyección de otros ingresos por actividades adicionales al alojamiento

Año	Demanda proyectada glamping	Porcentaje de demanda (65%)	Precio de venta	Costo por alimentación (almuerzo o merienda)	Total ingreso
Año 1	935	607,62	\$ 10,00	\$ 5,00	\$ 6.076,20
Año 2	1109	720,98	\$ 10,14	\$ 5,07	\$ 7.307,85
Año 3	1284	834,34	\$ 10,27	\$ 5,14	\$ 8.571,88
Año 4	1458	947,70	\$ 10,41	\$ 5,21	\$ 9.868,94
Año 5	1632	1061,06	\$ 10,56	\$ 5,28	\$ 11.199,70

*Nota. El incremento del costo y precio de oferta se estima con la tasa promedio de la inflación (1,36%) en el Ecuador en los últimos 5 años (2020-2024).

En consideración, de la demanda se establecen los siguientes gastos administrativos y costos operativos. Los gastos administrativos incluyen: sueldos y salarios, insumos de oficina, entre otros, así como costos específicos del servicio, como la alimentación para los huéspedes. Tanto los costos como los gastos se planifican para asegurar una gestión eficiente de los recursos. En lo referente a costos y gastos de personal se detalla:

Tabla 7.

Proyección de costos y gastos en personal

Cargo	Número de empleados	Remuneración total mensual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Administrador	1	\$665,58	\$7.987,00	\$8.095,62	\$8.205,72	\$8.317,32	\$8.430,44
Asistente contable	1	\$60,00	\$720,00	\$729,79	\$739,72	\$749,78	\$759,97
Total de gastos en sueldos y salarios		\$725,58	\$8.707,00	\$8.825,42	\$8.945,44	\$9.067,10	\$9.190,41
Recepcionista polivalente	1	\$618,47	\$7.421,64	7.522,57	\$7.624,88	\$7.728,58	\$7.833,69
Ayudante - mesero polivalente	1	\$618,47	\$7.421,64	\$7.522,57	\$7.624,88	\$7.728,58	\$7.833,69
Personal de limpieza	1	\$180,00	\$2.160,00	\$2.189,38	\$2.219,15	\$2.249,33	\$2.279,92
Total costo en sueldos y salarios		\$1.416,94	\$17.003,28	\$17.234,52	\$17.468,91	\$17.706,49	\$17.947,30

*Nota. El incremento del salario se estima con la tasa promedio de la inflación (1,36%) en el Ecuador en los últimos 5 años (2020-2024).

Cabe mencionar que se prevé como gasto de oficina el valor de \$35,00 que utilizarán los empleados administrativos por mes.

Tabla 8.

Gastos en insumos de oficina.

Característica	Cantidad	Costo por mes	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Suministro y materiales de oficina	1	\$35,00	\$420,00	\$425,71	\$431,50	\$437,37	\$443,32
Total gastos en insumos de oficina		\$35,00	\$420,00	\$425,71	\$431,50	\$437,37	\$443,32
Total gastos administrativos			\$9.127,00	\$9.251,13	\$9.376,94	\$9.504,47	\$9.633,73

*Nota. El incremento de los gastos en insumos se estima con la tasa promedio de la inflación (1,36%) en el Ecuador en los últimos 5 años (2020-2024).

Como se indicó en los ingresos por alimentación se contratará de forma externa la realización de almuerzos y meriendas, lo cual representaría un costo en el primer año de \$5,00 de cada uno, en tanto que el desayuno que se realizará en las instalaciones se prevé un costo de \$3,00 de los insumos. En los dos casos se estiman que incrementarán conforme a la tasa promedio de la inflación.

Tabla 9.

Proyección de costos operativos – servicio incluido en el alojamiento del glamping

Año	Característica	Desayunos	Almuerzo (Contratación externa)	Merienda (Contratación externa)	Caminata o visita a las termas	Total costos operativos
Año 1	Cantidad de huéspedes	935	608	608	935	
	Costo por unidad	\$3,00	\$5,00	\$5,00	\$10,00	\$18.228,60
	Costo total	\$2.804,40	\$3.038,10	\$3.038,10	\$9.348,00	
Año 2	Cantidad de huéspedes	1109	721	721	1109	
	Costo por unidad	\$3,04	\$5,07	\$5,07	\$10,14	\$21.923,56
	Costo total	\$3.372,86	\$3.653,93	\$3.653,93	\$11.242,85	
Año 3	Cantidad de huéspedes	1284	834	834	1284	
	Costo por unidad	\$3,08	\$5,14	\$5,14	\$10,27	\$25.715,65
	Costo total	\$3.956,25	\$4.285,94	\$4.285,94	\$13.187,51	

Año 4	Cantidad de huéspedes	1458	948	948	1458	\$29.606,83
	Costo por unidad	\$3,12	\$5,21	\$5,21	\$10,27	
	Costo total	\$4.554,90	\$4.934,47	\$4.934,47	\$15.182,99	
Año 5	Cantidad de huéspedes	1632	1061	1061	1632	\$33.599,10
	Costo por unidad	\$3,17	\$5,28	\$5,28	\$10,56	
	Costo total	\$5.169,09	\$5.599,85	\$5.599,85	\$17.230,31	

3.5. Proyección de flujo de caja

El flujo de caja proyectado muestra una tendencia positiva, con un ingreso total que supera consistentemente a los egresos, como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 10.

Detalle del flujo de caja proyectado del proyecto

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Total ingresos		\$76.201,20	\$94.064,92	\$113.333,44	\$133.944,74	\$156.056,02	\$179.840,21
Ingresos por alojamiento		\$70.125,00	\$86.757,07	\$104.761,56	\$124.075,80	\$144.856,32	\$167.273,99
Ingreso por alimentación		\$6.076,20	\$7.307,85	\$8.571,88	\$9.868,94	\$11.199,70	\$12.566,22
Total egresos		\$63.940,89	\$66.976,08	\$69.986,07	\$72.956,96	\$75.872,89	\$72.423,46
Costos totales		\$35.231,88	\$39.158,08	\$43.184,57	\$47.313,32	\$51.546,40	\$62.658,71
Gastos administrativos		\$9.127,00	\$9.251,13	\$9.376,94	\$9.504,47	\$9.633,73	\$9.764,74
Gastos financieros		\$19.582,01	\$18.566,87	\$17.424,56	\$16.139,17	\$14.692,77	\$_____
Flujo de efectivo	\$180.616,91	\$12.260,31	\$27.088,85	\$43.347,37	\$60.987,78	\$80.183,13	\$107.416,75

En el primer año, los ingresos son de \$76.201,20, con egresos de \$63.940,89, resultando en un flujo de efectivo positivo, en este caso se consideran los ingresos del alojamiento, así como otros

ingresos por actividades complementarias y alimentación. Para el quinto año, los ingresos aumentan a \$156.056,02, con egresos de \$75.872,89, manteniendo un flujo de efectivo positivo continuo.

3.6. Evaluación de factibilidad económica

La evaluación de la factibilidad económica del proyecto muestra una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 15,03% y un Valor Actual Neto (VAN) de \$55.459,99. Estos indicadores sugieren que la inversión en el proyecto de *glamping* en San Joaquín es económicamente viable y rentable, durante el período de 6 años con un retorno esperado que supera el costo del capital invertido.

Tabla 11.

VAN y TIR del proyecto de glamping en la parroquia rural San Joaquín.

AÑO	FLUJO DE CAJA NETO
Inversión	\$ -180.616,91
2026	\$ 12.260,31
2027	\$ 27.088,85
2028	\$ 43.347,37
2029	\$ 60.987,78
2030	\$ 80.183,13
2031	\$ 107.416,75
TIR	15,03%
VAN	\$ 55.459,99

Con ello, la implementación del *glamping* en San Joaquín, Cuenca, presenta una oportunidad sólida de inversión con perspectivas de crecimiento y rentabilidad. La correcta ejecución del plan de inversión, el manejo adecuado del financiamiento, y la gestión efectiva de los costos e ingresos proyectados son fundamentales para asegurar el éxito de un proyecto. La evaluación económica respalda la viabilidad del proyecto, indicando un retorno positivo y atractivo para los inversionistas.

Conclusiones

Una vez concluido el presente proyecto que tuvo como objetivo realizar un estudio de factibilidad para la implementación de un *glamping* para alojamiento turístico en la parroquia San Joaquín del cantón Cuenca, se llegó a las siguientes conclusiones:

- Al realizar el diagnóstico de la parroquia de San Joaquín en lo referente a la oferta turística, se evidenciaron diversas potencialidades para el desarrollo de actividades turísticas como son la presencia de restaurantes de comida tradicional, termas, actividades artesanales como la cestería, molinos de chocolate y la existencia de un museo. En este sentido, se infiere que la visita a la parroquia representaría experiencias únicas que se complementarían con un espacio de alojamiento como el *glamping*. Sin perjuicio de lo mencionado, se identificó la necesidad de realizar adecuaciones en la infraestructura de acceso, debido a que está constituida por calles de tercer orden.
- Una de las fortalezas clave del presente proyecto es su ubicación en la ciudad de Cuenca, la cual ha evidenciado un notable avance como destino emergente en el ámbito del turismo gastronómico. Particularmente, la parroquia San Joaquín —donde se sitúa el *glamping* propuesto— destaca por su oferta culinaria diversa, con restaurantes que promocionan platos tradicionales capaces de atraer tanto a visitantes locales como internacionales. El crecimiento sostenido del turismo en Cuenca resalta la necesidad de iniciativas de alojamiento innovadoras, como el *glamping*, que ofrecen a los turistas una experiencia de hospedaje que combina confort, exclusividad y conexión con la naturaleza, diferenciándose de las alternativas convencionales (Barzallo Neira & Pulido Fernández, 2025).
- En cuanto a la oferta y demanda en la ciudad de Cuenca, se identifica la presencia de alojamientos en modalidad *glamping* tipo domo, los cuales se están posicionando como una de las opciones preferidas por los turistas, en cuanto a los precios que ofertan están entre \$75 y \$130, dependiendo del tipo de domo y la cantidad de personas hospedadas. Además, se ofrece un servicio complementario de alimentación, con un costo que oscila entre \$9 y \$15 por plato. Entre las actividades más comunes que complementan la experiencia se encuentran: fogatas, cabalgatas y paseos por áreas verdes, ya sea en pareja o en grupo, lo que añade valor a la oferta turística y contribuye a la diferenciación de este tipo de alojamiento en el mercado local.
- En lo que corresponde al estudio de mercado se evidenció el interés por parte de los turistas hacia el *glamping* como opción de alojamiento. Las preferencias de los

encuestados resaltaron el interés por estancias cortas, en especial durante fines de semana y feriados, con un enfoque en experiencias en pareja o con amigos. El rango de precios entre \$50 y \$75 por noche fue identificado como el más aceptado por los potenciales clientes, lo que confirma la viabilidad de un modelo de negocio que combine accesibilidad económica con un enfoque en calidad y comodidad. Además, la alta valoración de servicios adicionales como termas y caminatas refuerza la importancia de integrar actividades complementarias en la oferta turística.

- Por último, al realizar el análisis de factibilidad se identificó que la implementación de un *glamping* como alternativa de alojamiento en la parroquia San Joaquín en la ciudad de Cuenca es viable. Lo que se corroboró con el VAN positivo y una TIR mayor a la tasa de descuento. A la par de los indicadores financieros mencionados se identificó que las tendencias de demanda y el perfil del mercado objetivo, validan la factibilidad del proyecto desde una perspectiva económica y operativa.

Recomendaciones

En consideración de las conclusiones planteadas se establecen las siguientes recomendaciones:

- Es fundamental priorizar el mejoramiento del acceso al sitio, considerando la pavimentación o adecuación de la calle de tercer orden y la implementación de señalética clara que facilite la llegada de los visitantes. Dichas acciones garantizarán una experiencia inicial positiva y accesible. Además, resulta esencial enriquecer la oferta del glamping incorporando servicios adicionales valorados por los turistas, como caminatas guiadas, acceso a termas y actividades de turismo experiencial, lo cual incrementará el atractivo del proyecto al diversificar las opciones para los visitantes.
- Un servicio adicional que ha sido viral en redes sociales son las pedidas de mano en los glamping, también lo realizan en los *glamping* de Cuenca, a esto se podría adicionar despedida de solteros con una opción atractiva para damas y un plan luna de miel para recién casados.
- En cuanto a la promoción, es necesario diseñar estrategias de marketing dirigidas al segmento de mercado que en su mayoría estaría conformado por turistas nacionales destacando el glamping como una experiencia innovadora, sostenible y accesible. Asimismo, se recomienda diversificar los esfuerzos promocionales hacia el público internacional para captar un mercado más amplio, generando mayor visibilidad y posicionamiento competitivo. Como ejemplo tenemos la página visitcuencaecuador.com.ec, dónde se resalta actividades para realizar, historia de cuenca, barrios de cuenca, lugares dónde comer en cuenca; en este pequeño espacio resaltan el centro parroquial de San Joaquín y el popular corredor turístico de Barabón.
- El mantenimiento adecuado de las estructuras tipo domo y del entorno natural debe ser una prioridad para garantizar la durabilidad de los materiales y preservar el atractivo del lugar. Integrar prácticas sostenibles en la operación permitirá atraer a un público consciente del medioambiente y fortalecer el compromiso del proyecto con la sostenibilidad.
- Es importante realzar los atractivos turísticos de la parroquia San Joaquín, al punto de poder dinamizar la economía de la ciudad de Cuenca y que los turistas no solo se centren en el centro histórico y el mirador de Turi. Para ello como comunidad se debería solicitar al alcalde que mediante su programa de Amor por Cuenca incluya también a la parroquia San Joaquín dentro de los programas que se realizan en las fiestas de la ciudad.

- Finalmente, se sugiere implementar sistemas de retroalimentación con los visitantes para identificar áreas de mejora de forma constante y ajustar la oferta según las tendencias del mercado y las preferencias de los turistas. Este enfoque dinámico permitirá mantener la relevancia del *glamping* y maximizar su impacto positivo a lo largo del tiempo.

Referencias

- Aguirre, P., y Quezada, N. (2022). Glamping con infraestructura Afrochoteña como alternativa de alojamiento en la parroquia de Ambuqui, Cantón Ibarra, Imbabura - Ecuador. *Tesis de grado*. Universidad Técnica del Norte.
- ANDESTRUCTURES. (2024). <https://www.andestructures.com/tours-360>
- Barzallo Neira, C., & Pulido Fernández, J. I. (2025, 29 de abril). ¿Puede el turismo gastronómico mejorar la competitividad de los destinos emergentes? The Conversation. <https://theconversation.com/puede-el-turismo-gastronomico-mejorar-la-competitividad-de-los-destinos-emergentes-253182>
- Dávila, A., y Orellana, N. (2015). Documental fotográfico de la fiesta religiosa en honor a la virgen María Auxiliadora, patrona de San Joaquín, (Cuenca) durante el año 2014. *Tesis de pregrado*. Universidad de Cuenca.
- Durán, K., y Jerves, A. (2015). Expansión urbana de San Joaquín: 1990-2012. *Tesis de grado*. Universidad de Cuenca.
- Fundación Turismo Cuenca. (26 de agosto de 2019). <https://cuencaecuador.com.ec/es/blog/san-joaquin%C3%ADn-una-parroquia-por-descubrir?footer&page=1>
- GAD San Joaquín. (2015). Diagnóstico de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2015. <https://gadsanjoaquin.gob.ec/wp-content/uploads/2017/04/PDYOT-San-Joaquin.pdf>
- GAD San Joaquín. (2023). gadsanjoaquin.gob.ec. [gadsanjoaquin.gob.ec: https://gadsanjoaquin.gob.ec/historia/#:~:text=En%20el%20a%C3%B1o%20de%201912,integradas%20por%20toda%20la%20comunidad.](https://gadsanjoaquin.gob.ec/historia/#:~:text=En%20el%20a%C3%B1o%20de%201912,integradas%20por%20toda%20la%20comunidad.)
- INEC. (2024). <https://www.censoecuador.gob.ec/estadisticas/>.
- INEC. (marzo de 2024). <https://www.censoecuador.gob.ec/estadisticas/>
- Jácome, J. (2021). El glamping, como tendencia del turismo en Ecuador en tiempos de COVID-19. *Revista Científica de FAREM - Estelí*, 10(40). <https://doi.org/https://doi.org/10.5377/farem.v10i40.13041>
- López, O. (2018). Significados y representaciones de la minga para el pueblo indígena Pastos de Colombia. *Psicoperspectivas*, 17(3). <https://doi.org/10.5027/psicoperspectivas/vol17-issue3-fulltext-1353>

- Poma, J., y Reino, M. (2015). Testimonio de los adultos mayores en las comunidades de Cruz Verde, Barabón la Inmaculada y San José. *Tesis de pregrado*. Universidad de Cuenca.
- Riofrío, J. (2021). Proyecto de Factibilidad para la creación de una cafetería “Café Victoria en la ciudad de Ambato. *Tesis de maestría*.
<http://repositorio.utc.edu.ec/bitstream/27000/8102/1/MUTC-001083.pdf>
- Rosendo, V. (2018). *Investigación de mercados*. ESIC Editorial.
- Vera, J., y Rodríguez, C. (2009). La psicología social y el concepto de cultura. *Psicología & sociedades*, 21(1), 100-108. <https://doi.org/10.1590/S0102-71822009000100012>

Anexos

Anexo A. Encuesta aplicada a visitantes nacionales y extranjeros de la ciudad de Cuenca.

UCUENCA

Universidad de Cuenca

Objetivo: El objetivo de esta encuesta es evaluar y evidenciar el nivel de aceptación de un *glamping* como alternativa de alojamiento en la parroquia San Joaquín. Los resultados de esta encuesta serán confidenciales y se utilizarán con fines académicos.

Datos demográficos**1. Género**

Masculino _____

Femenino _____

2. Edad

De 18 a 29 años _____

De 30 a 44 años _____

De 45 a 65 años _____

De 65 en adelante _____

3. Estado civil

Soltero _____

Casado _____

Divorciado _____

Viudo _____

Unión libre _____

4. Nivel educativo

Primaria _____

Bachillerato _____

Superior _____

Posgrado _____

Doctorado _____

5. Nacionalidad:

Ecuatoriano _____

Extranjero _____

6. Ocupación principal:

Empleado privado _____

Empleado público _____

Jubilado _____

Trabajador independiente _____

Ama de casa _____

Estudiante _____

Otro _____

7. Cuando viaja, ¿Qué modalidad prefiere para organizar su viaje a la ciudad de Cuenca?

Agencia de viajes _____

De forma particular _____

Agencia de viajes virtual (OTAS) _____

Otros _____

8. Señale el motivo de viaje a la ciudad de Cuenca

Vacaciones _____

Recreación _____

Estudios _____

Trabajo _____

Negocios _____

Salud _____

Otros _____

9. ¿Usted conoce la parroquia rural San Joaquín de la ciudad de Cuenca?

Si _____

No _____

GLAMPING: Es una nueva tipología de alojamiento donde se combina el “glamour” y el “camping”, brindando servicios y comodidad con un estilo y diseño que marcan la diferencia al alojamiento tradicional, este nuevo alojamiento se encuentra en zonas naturales su infraestructura causa el menor impacto posible en el ambiente.



10. Usted estaría dispuesto a alojarse en un glamping en la zona rural de la ciudad de Cuenca

Si _____

No _____

11. ¿En qué tipo de *glamping* desearía usted hospedarse?

		
Tipi ()	Safari ()	Domo ()

Servicios personalizados

12. Si usted reserva un sitio de *glamping* ¿Cómo valoraría los siguientes servicios?

	Sin importancia	De poca importancia	Moderadamente importante	Importante	Muy importante
Ubicación					
Aseo privado y ducha					

Atracciones locales					
Paisaje, entorno					
Una cama adecuada					
Experiencias gastronómicas					
Atención inmediata					
Conectividad digital (internet)					
Televisión / Tablet / Ordenador					

13. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por una noche en el *Glamping*?

\$50 - \$75 _____

\$76 - \$100 _____

\$101 en adelante _____

14. ¿Cuántas noches sería más probable que reserve?

1 o 2 noches como máximo: _____

De 3 a 4 noches: _____

Una semana o más: _____

15. ¿En qué fechas prefiere realizar sus viajes?

Mitad de semana: _____

Fines de semana: _____

Ferriados: _____

Temporada vacacional: _____

Ocasiones especiales: _____

16. ¿Qué servicios adicionales le gustaría que se oferten con el *glamping*?

Termas _____

Visita a los molinos de chocolate _____

Experiencia con los artesanos de cestería _____

Caminatas _____

Visita al eco museo _____

17. ¿Con quién estaría interesado en acudir al *glamping*?

Amigos _____

Pareja _____

Familia _____

Grupo organizado _____

Solo _____

Nota. Adaptado de Jácome (2021) y Riofrío (2021)